



# COMMUNE DE SAINT-ISMIER

## DECLARATION DE PROJET N°1 MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Juin 2018*

*NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET  
PRESENTANT UN INTERET GENERAL*



# 1. PREAMBULE

## 1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Commune de Saint-Ismier

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38331 Saint-Ismier

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; Jérôme MORIER, Directeur du pôle cadre de vie

## 2. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Ismier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2012. Ce PLU a fait l'objet de trois modifications :

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou dysfonctionnements constatés après 2 ans de mise en œuvre du PLU.
- La modification n°2 approuvée le 25 septembre 2015 a abouti à la délimitation dans le règlement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole afin d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.
- La modification n°3 approuvée le 10 novembre 2017 avait pour objet d'accompagner la densification, de préserver l'identité culturelle et paysagère de la commune, de conforter la nature dans le tissu urbain, d'ajuster les règles d'urbanisme et de les rendre plus opérationnelles.

## 3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU

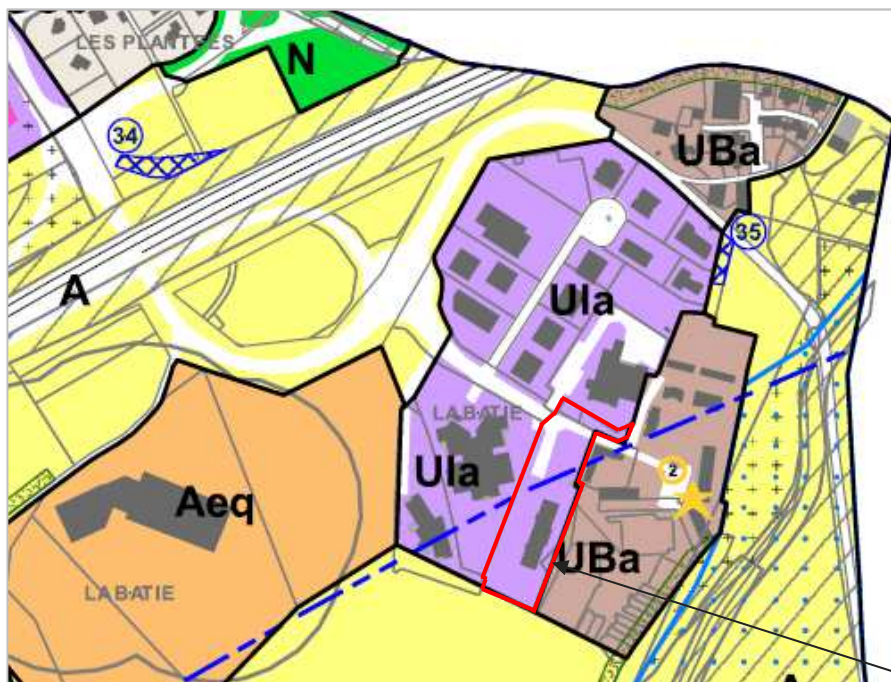
La commune de Saint-Ismier souhaite accueillir **un projet de logements** dans le secteur de la Bâtie. Une partie de ce hameau est classée en zone dédiée pour des activités économiques (zone Ula), tandis qu'une autre partie est dédiée à une urbanisation mixte autorisant l'habitat (zone UBa). Le site du projet de logements se situe à l'extrémité sud de la zone Ula et est attenant à la zone UBa (cf. extrait du document graphique sur la page ci-contre).

Le PADD du PLU de Saint-Ismier affirme, entre autre, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un développement maîtrisé de l'urbanisation. Toutefois, l'ensemble du secteur de la Bâtie figure sur une carte du PADD (page n°15) comme étant « une centralité urbaine à vocation principale d'activité ».

Dans la mesure où la construction de logements n'est pas autorisée dans la zone Ula (correspondant au tènement du projet des logements), la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU. Les corrections nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet de logements sur le site de la Bâtie sont :

- L'évolution de la carte figurant sur la page n°15 du PADD.
- L'adaptation du règlement (écrit et graphique).
- L'instauration d'un secteur de mixité sociale en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.





Extrait du plan de zonage du PLU de la Saint-Ismier sur le secteur de la Bâtie



Site du projet

Photo aérienne, source Google Earth

## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....                                | 1         |
| 2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....                             | 1         |
| 3. OBJECTIFS MOTIVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....             | 1         |
| <b>2. PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE .....</b>                      | <b>4</b>  |
| 1. LOCALISATION DU PROJET .....  | 4         |
| 1.1. Le secteur de la Bâtie .....                                      | 4         |
| 1.2. Le projet est situé dans un environnement urbanisé.....           | 5         |
| 1.3. La perception des environs du site .....                          | 8         |
| 2. DESCRIPTION DU PROJET ET DU PARTI D'AMENAGEMENT .....               | 9         |
| 2.1. Les objectifs d'aménagement .....                                 | 9         |
| 2.2. La situation cadastrale .....                                     | 9         |
| 2.3. La description du projet.....                                     | 9         |
| <b>3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>           | <b>22</b> |
| 1. LA MIXITE SOCIALE – LE RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE .....          | 22        |
| 1.1. Les dispositions de la loi SRU.....                               | 22        |
| 1.2. Les dispositions du PLH du Grésivaudan .....                      | 22        |
| 2. LA MIXITE SOCIALE - LE CADRE DU PLU .....                           | 24        |
| 2.1. Diversifier l'offre de logements dans la commune.....             | 24        |
| 2.2. L'évolution du parc de logements depuis l'approbation du PLU..... | 24        |
| 2.3. La consommation du foncier depuis l'approbation du PLU .....      | 25        |
| 2.4. Le projet et le sens de l'intérêt général .....                   | 26        |

## 2. PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE

## 1. Localisation du projet

### 1.1. Le secteur de la Bâtie

La commune de Saint-Ismier est située dans le Département de l'Isère, dans la vallée du Grésivaudan, à 12 km au nord-ouest de Grenoble. Le territoire communal est délimité :

- Au nord par la commune du Sappey-en-Chartreuse,
- A l'est par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes,
- Au sud par les communes de Domène et du Versoud,
- A l'ouest par les communes de Biviers et Montbonnot-Saint-Martin.

Le territoire communal se découpe en plusieurs entités définies par le relief. Il est étagé de manière à représenter en sa partie nord un couvert boisé sur les coteaux les plus abrupts, bordés de prairies pâturées qui assurent la transition avec les espaces urbanisés.

L'implantation de l'habitat est ainsi fortement déterminée par le relief et ses contraintes.

Le secteur de la Bâtie dans lequel se situe le projet justifiant la mise en compatibilité du plan, se trouve au sud de la commune de Saint-Ismier, en limite communale avec Saint-Nazaire-les-Eymes, entre l'autoroute A 41 et la rive droite de l'Isère.

Il est desservi par deux axes routiers majeurs, l'autoroute A 41 (qui relie Grenoble à Chambéry) ; et la D 165 (la route de Lancey).





## 1.2. Le projet est situé dans un environnement urbanisé



Source : Google

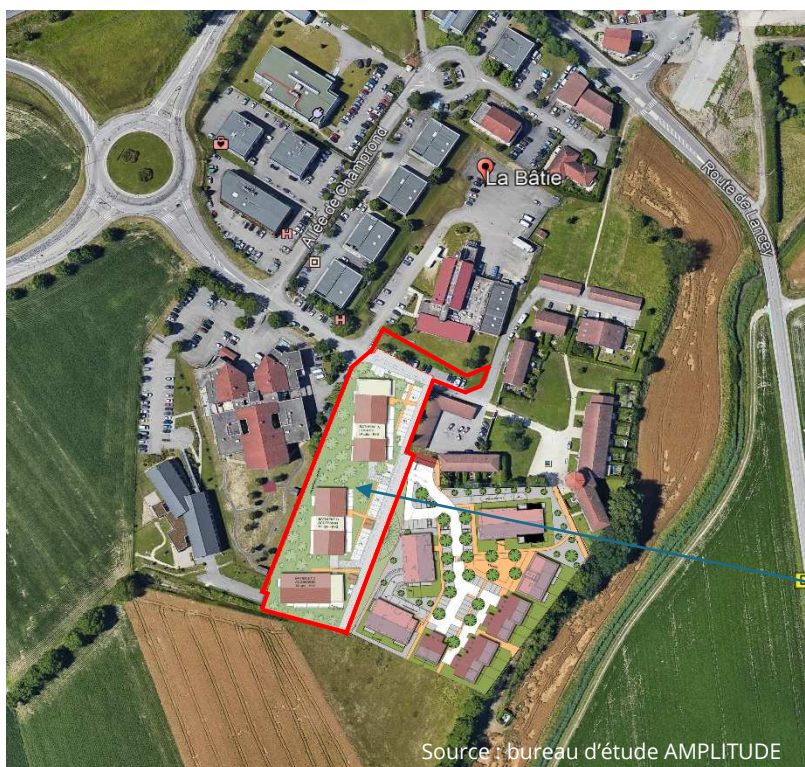
### Site du projet

Terrain privé, de 7251 m<sup>2</sup>, est accessible de l'allée de la Bâtie, se situe dans un environnement urbanisé, attenant au sud-est à une opération de logements en cours de construction (le Hameau d'Avalon).

Le terrain est étroit (environ 40 m de large) et présente une pente en travers d'environ 4% et une légère pente en long. Il est en grande partie artificialisé, sans terre végétale, sauf sur sa limite Ouest où il y a de la végétation et des arbres.

Ce terrain est composé :

- Au nord, d'un parking
- Au sud, d'une maison de retraite « la Bâtie ». La relocalisation de la maison de retraite sur un autre site dans l'agglomération grenobloise permet de bénéficier d'un site parfaitement desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires (voirie, eau, assainissement, énergie électrique) au bon fonctionnement de cet ensemble immobilier).

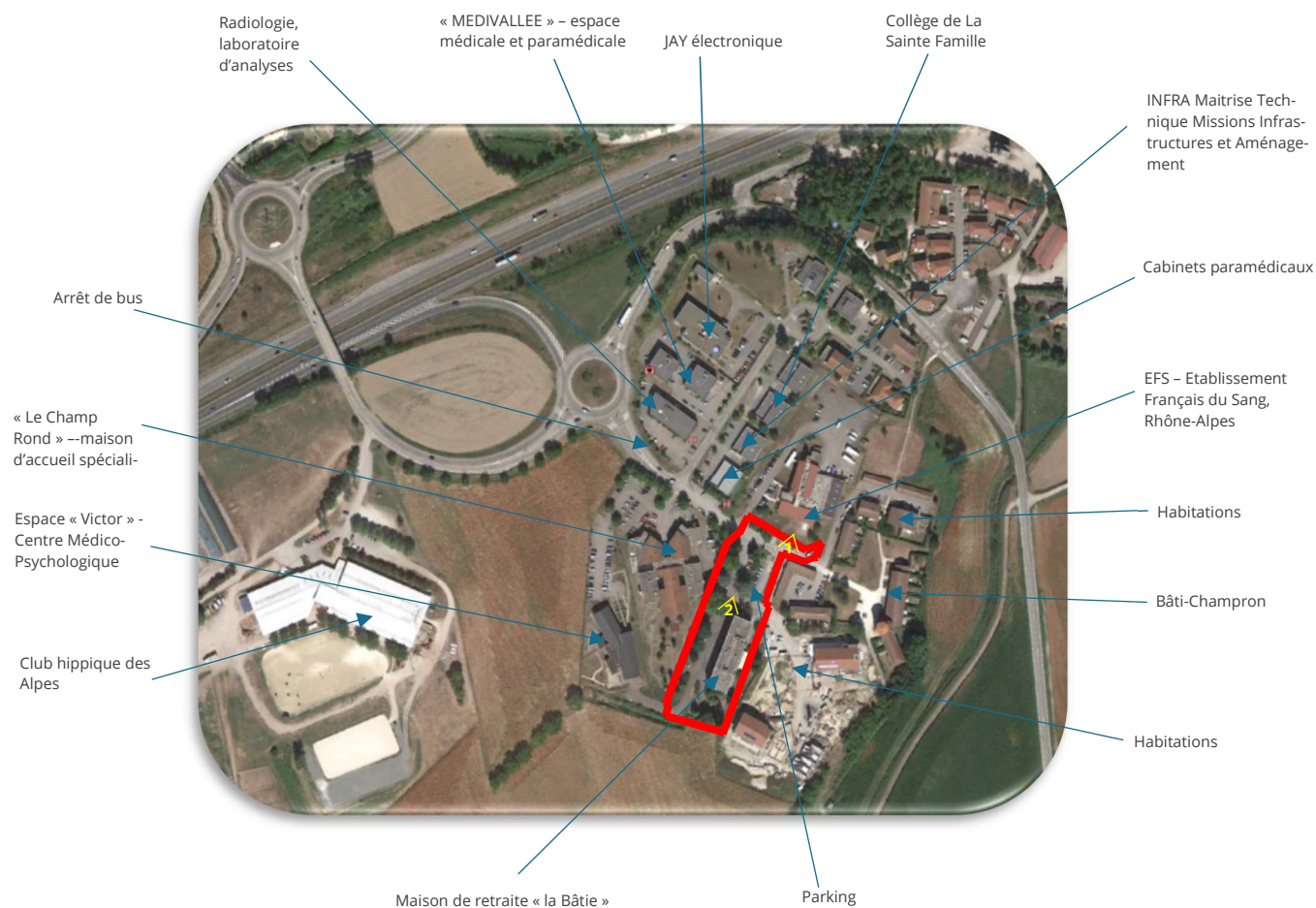


Source : bureau d'étude AMPLITUDE

### Intégration du projet sur le site



Le secteur mixte de la Bâtie est éloigné du centre-bourg de Saint-Ismier mais en accessibilité immédiate depuis les communes environnantes de par sa situation dans la plaine de l'Isère. Il est composé à la fois : d'un ancien noyau villageois, d'ensembles de logements très récents, d'une zone d'activités économiques et d'une maison d'accueil spécialisée du Champ-Rond qui dépend du CHU de Grenoble.



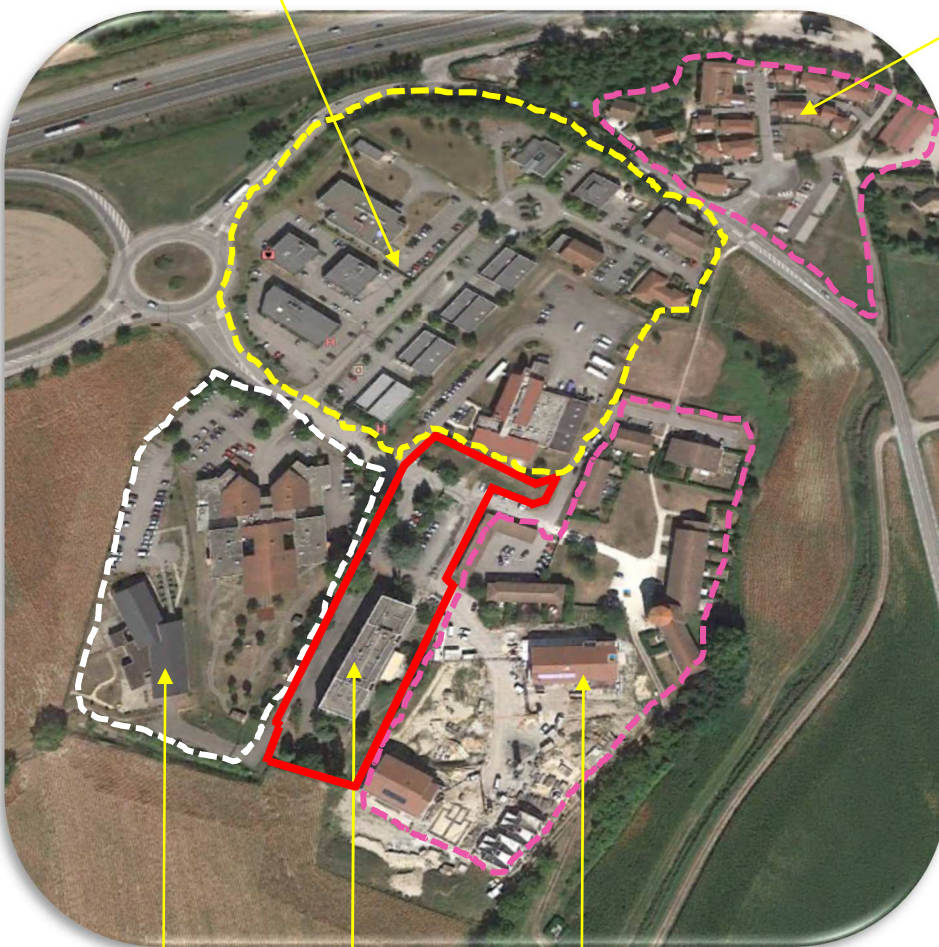




La zone d'activités comporte à la fois des entreprises et services (électronique, sellerie, avocats, comptables etc.) et un pôle de services médicaux avec Médivallée (spécialistes de la santé, cabinet de radiologie, laboratoire d'analyse...). Elle présente une certaine homogénéité dans son organisation (voirie, alignements, volumes similaires).



Le hameau ancien situé à l'est de la zone d'activités



Maison d'accueil spécialisée

Site du projet

Habitat



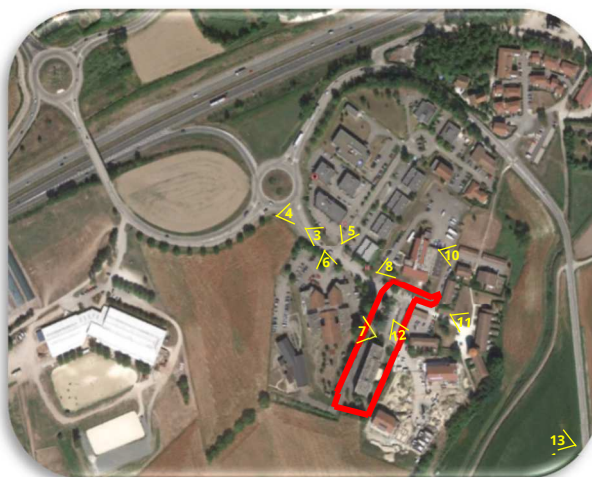
### 1.3. La perception des environs du site



Abordée par le Nord en sortant de l'autoroute ou en descendant du village, rien ne transparait de la présence d'habitat : on ne perçoit que les bâtiments d'activités et le pôle médical, donnant l'impression d'entrer dans une zone monofonctionnelle.



Abordée par le Sud, depuis la route de Lancey, le secteur présente une façade à dominante d'habitats. Niché sur un promontoire de verdure on perçoit : le hameau ancien, le corps de la Bâtie-Champrond réhabilité en logements et l'ensemble de logements en cours de construction.



## 2. Description du projet et du parti d'aménagement

### 2.1. Les objectifs d'aménagement

Le projet de logements sur le site de la Bâtie s'inscrit dans les objectifs énoncés dans le PLU de Saint-Ismier :

- Compléter l'offre de logements sur le territoire de la commune ;
- Optimiser le foncier urbanisable dans un tissu déjà bâti.

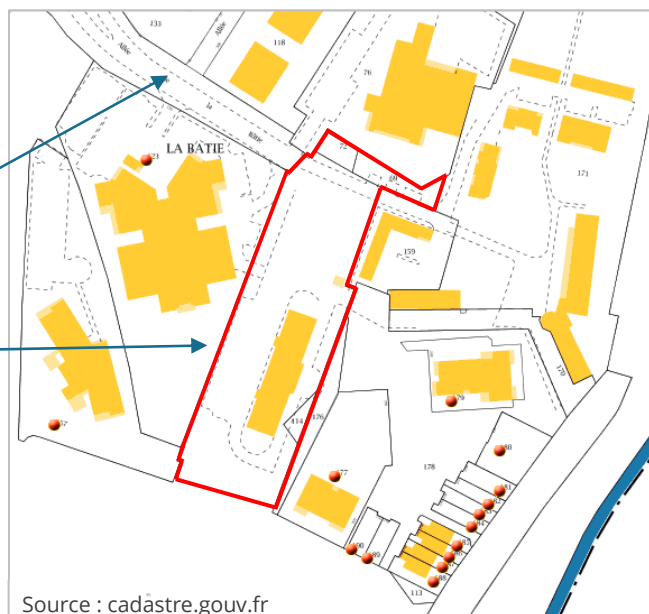
### 2.2. La situation cadastrale

Le terrain du projet a fait l'objet d'une division de parcelle.

Le projet serait basé sur les parcelles n° : BE158p, BE114, BE69 et BE72.

Allée de la Bâtie

Site du projet



### 2.3. La description du projet

#### Le programme de logements

Le projet de 56 logements est constitué de trois bâtiments distincts, de deux étages.

- Le bâtiment A comporte 24 logements locatifs sociaux : 13 T2, 5 T3 et 6 T4 ; soit 43% de l'ensemble du programme.
- Le bâtiment B comporte 18 logements en accession : 5 T2, 8 T3 et 5 T4.
- Le bâtiment C comporte 14 logements en accession : 1 T2, 4 T3 et 9 T4.

#### Les accès et l'organisation des circulations

L'accès au site s'effectue via l'allée de la Bâtie qui est reliée à la route de Lancey (RD 165) au droit du ½ échangeur de la Bâtie (l'échangeur n°24 sur l'autoroute A41).

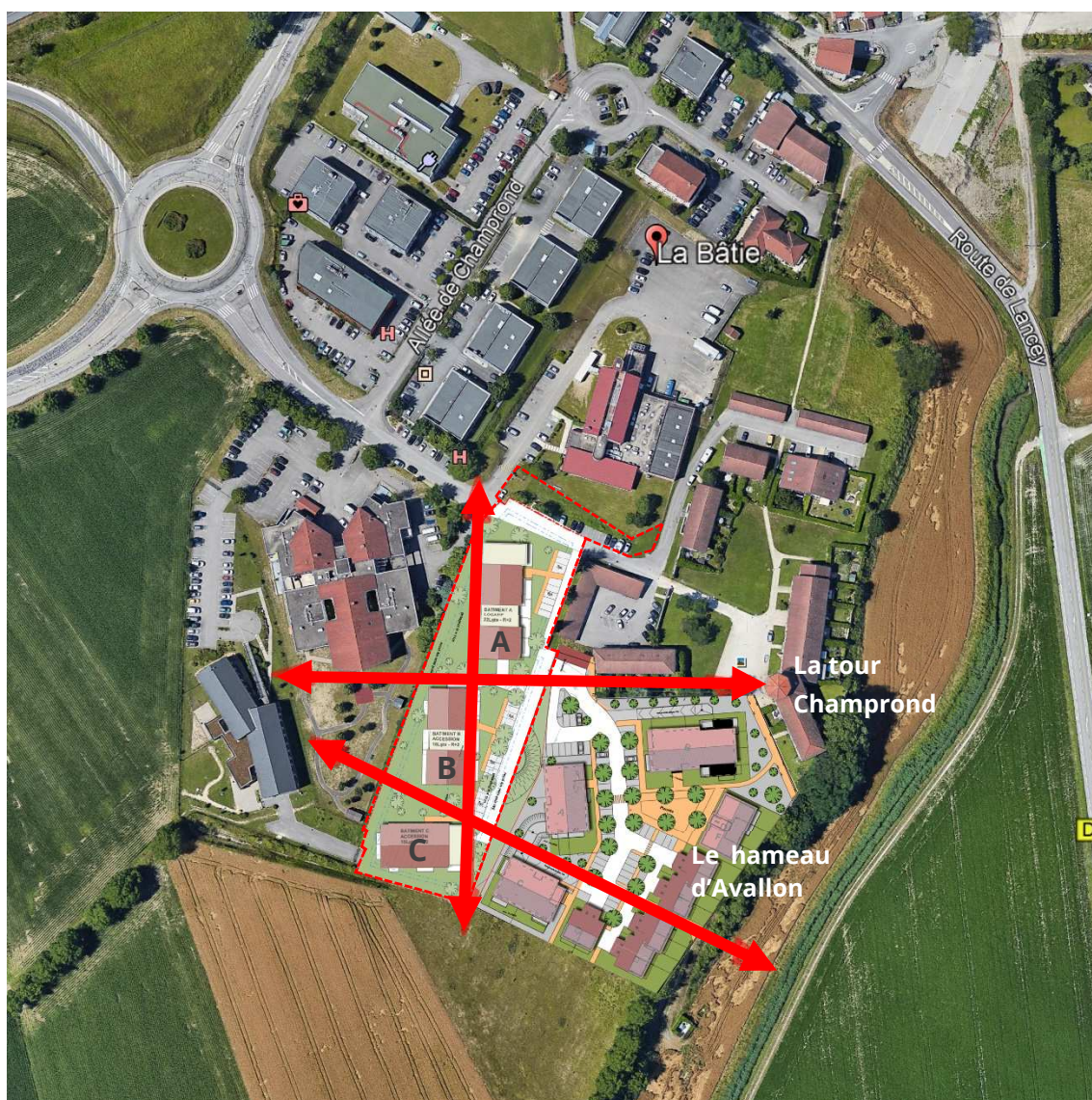
La voie de desserte de l'opération permettra d'accéder aux rampes des sous-sols et aux stationnements aériens organisés « en bataille ». La voirie sera du type « zone de rencontre » (zone 20). Au droit des bâtiments B et C, la voirie est prévue en impasse et ne dessert que les places de stationnement de l'opération. Elle se termine par une placette de retournement.



Les voiries seront réalisées en produits hydrocarbonés, les allées piétonnes en béton désactivé et les stationnements, pour une partie d'entre eux, avec des matériaux permettant l'infiltration

#### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres*

- Le plan masse ordonne une implantation de 3 bâtiments (A, B et C) en harmonie avec les bâtiments voisins.
- Les bâtiments A et B prennent l'orientation d'un des bâtiments limitrophes de l'opération récente du « Hameau d'Avallon ». Le décalage entre les bâtiments A et B permet, de concevoir des pignons sans vis-à-vis et de préserver l'axe visuel sur la tour médiévale de la maison forte Champrond.
- L'implantation du bâtiment C, vers la limite sud du tènement, permet de dégager l'espace libre par rapport au pignon du bâtiment B.

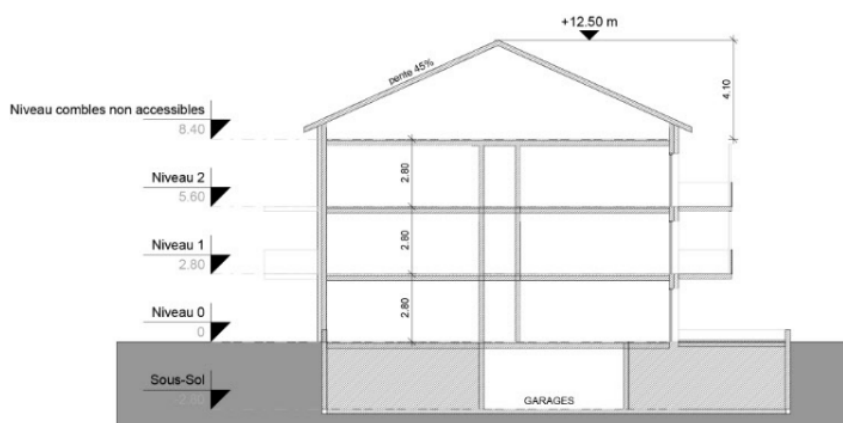




Sous-sol

Plan masse

Source :  
AMPLITUDE – Architectes  
VERDANCE Paysagistes



Coupe transversale de principe



### **L'emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,26 environ.

### **Le stationnement**

Le stationnement est assuré sur le tènement du projet, en sous-sol des immeubles ou bien à l'extérieur.

### **La hauteur maximale des constructions**

Le terrain étant légèrement pentu et du fait que le sous-sol du bâtiment B et C sont communs, le calage du rez-de-chaussée de ces bâtiments est indispensable. A cet effet, la hauteur maximale des constructions sera de 13m au faîte, par rapport au niveau du terrain naturel.

### **Les performances énergétiques**

Le projet respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne.

### **Le traitement des espaces libres**

- Les espaces libres seront majoritairement végétalisés. En cohérence avec la composition du plan masse, certaines plantations existantes seront maintenues et de nouvelles plantations seront effectuées à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts.
- Environ 38% du tènement est traitée en espaces verts.

### **Les matériaux utilisés, l'aspect extérieur des constructions**

- Les matériaux ne sont pas encore choisis et seront définis lors du dépôt du Permis de Construire.

### **Les réseaux** (source : bureau d'études : MTM Infra, à Saint-Ismier) :

#### Réseaux des eaux usées

- Un réseau principal Ø200mm sera posé sous la voirie créée et raccordé au réseau public existant sous l'allée de la bâtie conformément au règlement assainissement du service gestionnaire (règlement en cours d'élaboration).
- Au droit de chaque bâtiment, un regard de branchement permettra d'effectuer la liaison entre la canalisation de sortie du bâtiment et la canalisation de branchement Ø160mm raccordée au collecteur principal situé sous la voirie.
- Le réseau sera réalisé conformément aux directives techniques du fascicule n° 70 relatives aux canalisations d'assainissement et ouvrages annexes.

#### Réseaux des eaux pluviales

- Des collecteurs principaux seront posés sous voirie.
- Les eaux de ruissellement de voirie et des bâtiments seront collectés par le biais de regards avec décantation qui seront raccordés via des canalisations de branchement au collecteur d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales, ainsi récoltées, seront soit infiltrées dans le terrain si la perméabilité de celui-ci le permet soit stockées dans un ouvrage de rétention avec régulation du débit de fuite raccordé au réseau public.

- Le réseau sera réalisé :
  - Conformément aux directives techniques du fascicule n° 70 relatives aux canalisations d'assainissement et ouvrages annexes.
  - Conformément aux prescriptions techniques du service d'assainissement gestionnaire du réseau.
- Le dimensionnement définitif des collecteurs et ouvrages sera défini, lors de l'étude d'exécution, lorsque les investigations géotechniques auront été réalisées. Le dimensionnement des ouvrages sera effectué en prenant les éléments suivants : une pluie d'occurrence trentennale avec un débit de fuite de 5 l/s/ha.

#### Réseau de distribution d'eau potable - défense incendie.

- L'alimentation en eau potable sera assurée depuis la canalisation située sous l'allée de la Bâtie. Le poteau incendie qui se situe dans la parcelle sera conservé ou bien déplacé.
- Les branchements seront constitués :
  - Regard compteur béton préfabriqué (70x90) posé en limite de parcelle, sur l'espace privé, conformément aux prescriptions du service gestionnaire pour permettre la relève du compteur depuis la voie de desserte,
  - Collier de prise en charge « ROC »,
  - Robinet ¼ de tour Bayard en bronze,
  - Tabernacle ciment, tube collerette fonte, tête de bouche à clé PAVA réglable 12 kg.
  - Canalisation PEHD série 16 bars, qualité alimentaire,
  - Grillage avertisseur bleu.
- L'ensemble des prestations à réaliser fera l'objet d'un accord délivré par le service gestionnaire de la communauté de communes Le Grésivaudan.

#### Réseau de télécommunication

- La desserte de l'opération s'effectuera depuis le réseau existant par un réseau souterrain. Le réseau télécom sera situé sous la voirie.
- Ce réseau sera pourvu de chambres de tirage et de fourreaux permettant la mise en œuvre des câbles. Le réseau principal sera constitué de 5 fourreaux H4.
- Les branchements seront constitués de 3 fourreaux H4.
- Chaque bâtiment sera équipé d'une chambre, posé en limite de voirie.
- L'ensemble des prestations à réaliser fera l'objet d'un accord avec les services d'ORANGE.

#### Réseau fibre optique

- Le génie civil sera conçu afin de permettre une future desserte en fibre optique du programme immobilier.


#### Réseau d'éclairage public

- Le réseau d'alimentation des luminaires éclairant la voie de desserte projetée sera souterrain et alimenté à partir des « communs » des bâtiments.
- Les luminaires seront à faisceau uniquement dirigé vers le sol, posés sur des mâts placés en fond d'espaces verts.

#### Réseau ENEDIS et GRDF

- La distribution d'énergie électrique sera assurée par un réseau souterrain depuis un poste de transformation existant ou à créer.



- 
- Les tènements seront équipés d'un coffret de comptage situé en limite de propriété sur le domaine public et raccordé au réseau public basse tension.
  - Les câbles principaux et branchements seront conformes aux normes du concessionnaire.
  - L'ensemble des travaux d'électrification sera effectué par ENEDIS selon la convention passée avec le maître de l'ouvrage.
  - La distribution d'énergie en gaz naturel sera assurée par un réseau souterrain depuis le réseau souterrain existant.
  - Le réseau principal sera conforme aux normes du concessionnaire.
  - Hormis les tranchées (ouverture et remblaiement), les travaux relatifs au réseau gaz seront effectués par les services de GRDF conformément à la convention passée avec le maître d'ouvrage.

**Aménagement des espaces extérieurs** (source : bureau d'études : Verdance paysagistes, à Grenoble) :

### Les revêtements de sols

Les principaux revêtements de sols prévus sont :

- Le béton désactivé ou sablé,
- L'enrobé,
- Les revêtements perméables de type VIAVERDE ET NIDAGRAVEL pour gérer le plus possible à la source les problèmes de ruissellement et d'infiltration,
- Le jardin en creux entre les bâtiments A et B.

#### Béton désactivé ou sablé

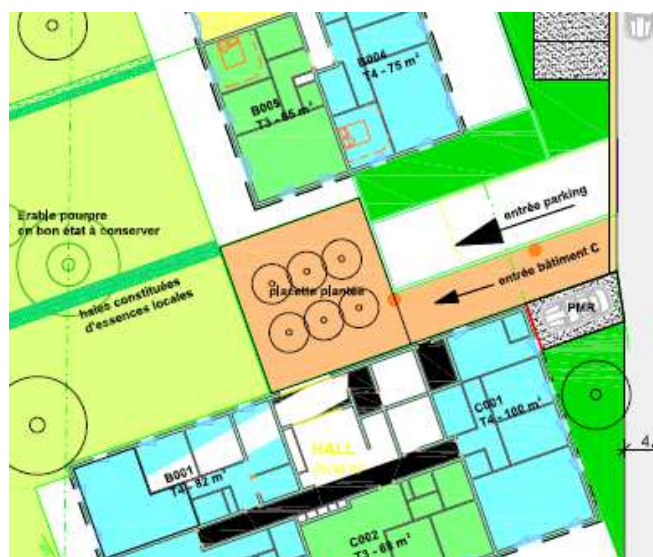
Sur les cheminements piétons et entrées des bâtiments, béton désactivé ou sablé, à granulats en mélange de graviers concassés calcaires clairs et gravillons lavés ronds gris bleu sombres. L'effet moucheté permet d'obtenir un aspect clair, lumineux, tout en atténuant l'impact des salissures, chewing-gums, etc...



Exemples de différents types de revêtements en béton désactivé et/ou sablé

La placette entre les bâtiments B et C pourra être traitée en béton désactivé, de la même manière que les entrées et aménagements piétons.

Des arbres à port plus réduit pourront être plantés à cet endroit. On pourra prévoir également quelques bancs à proximité des halls d'entrées des logements.

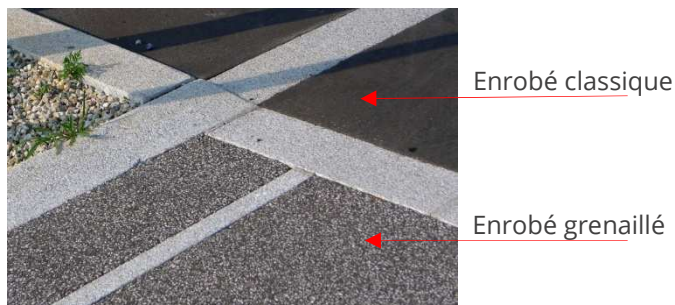


Extrait de plan du projet avec localisation de la placette plantée



### Les enrobés

Deux types d'enrobé peuvent être mis en œuvre afin de marquer différentes séquences ou les différents types de voiries : l'enrobé grenailé pour la partie voie traitée en espace partagé, l'enrobé classique pour la partie voirie publique et desserte du parking d'entrée.



Les revêtements perméables de type VIAVERDE ET NIDAGRAVEL pour gérer le plus possible à la source les problématiques de ruissellement et d'infiltration.

Le parking extérieur à l'opération pourra être revêtu de matériaux résistants et perméables de type VIAVERDE, constitué d'un béton coulé en place, pleine masse pour les emplacements séparant les stationnements, et constitué d'alvéoles enherbées aux endroits où les voitures ne roulent pas.



Exemple d'un parking réalisé avec le procédé VIAVERDE et un remplissage de terre végétale engazonnée



Exemple d'un parking réalisé en dalles alvéolaires béton + enherbement

Les stationnements extérieurs, au droit des bâtiments pourront être réalisés avec un revêtement de type "NIDAGRAVEL".



Exemple d'un aménagement de parking réalisé avec le procédé NIDAGRAVEL et un remplissage de gravier coloré



Exemple d'un aménagement de parking en cour de réalisation avec le procédé NIDAGRAVEL et un remplissage de gravier concassé calcaire blanc

### Le jardin en creux

La réalisation d'un jardin en creux entre les bâtiments A et B permettra un stockage temporaire des eaux pluviales, pour gérer « à la source » les problèmes de ruissellement et d'infiltration.

La capacité de ce jardin est à étudier en fonction du degré de perméabilité du site.

Ce jardin pourra être réalisé à la manière d'un "puit perdu", avec massif de drainage enterré, l'eau ne devant pas rester en surface et ne pas induire de stagnation. Il sera complété par une solution d'évacuation des eaux complémentaire (à étudier).



Exemple d'une noue de stockage des eaux pluviales



Extrait de plan du projet avec localisation possible du jardin en creux



## Les mobiliers urbains

Les locaux vélos sont situés en limite d'espace piéton du côté de la rue.



Exemple d'abri vélos à portes coulissantes, relativement étroit (2.20m de largeur)



Exemple d'abri vélos permettant seulement la mise à l'abri de la pluie



Exemple d'un édicule domestique urbain, avec toiture végétalisée

L'éclairage de type résidentiel, 3 m de haut maximum, sobre, avec un éclairage dirigé vers le bas.



Exemple d'éclairage « Tolbold »



Exemple d'éclairage « Albertslund »

**La palette végétale du projet prévoit :**

- La mise en œuvre de terre végétale importée,
- La conservation des plus beaux des arbres existant,
- La plantation d'arbres dans les jardins privatifs et espaces publics,
- La plantation de haies champêtres d'essences locales,
- La mise en œuvre d'une placette en revêtement minéralisé avec la plantation d'arbres au port plus réduit, entre les bâtiments B et C.

Arbres à conserver

Il y a sur le site des arbres de grande qualité, (type arbres de parc) qu'il serait important de conserver : Peupliers, Platanes, Cèdres du Liban, Érables pourpres, Noyers...

Une partie de ces arbres sont de grandes dimensions et de qualité remarquable (arbres de parcs). Leur conservation, dans le respect de leurs caractéristiques (dimension de la couronne, préservation du volume de terre nécessaire aux racines, compatibilité de proximité avec les façades des bâtiments), permettrait au site d'avoir, en plus de l'ombrage diffusé par ces arbres, une grande qualité paysagère dès la livraison des logements.



Les Platanes à conserver

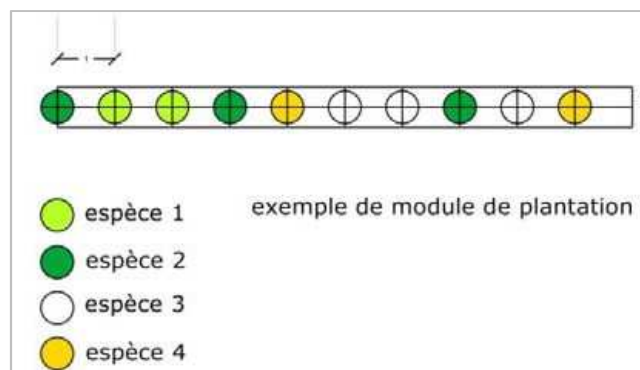


Cèdre du Liban à conserver et Erable pourpre en bon état



## Les haies champêtres

Les haies champêtres sont constituées d'essences locales, en mélange aléatoire associant 4 ou 5 espèces d'arbustes pour 10 ml.



La haie arbustive basse constitué de groseilliers



La haie arbustive diversifiée



charme



érable champêtre



cornouiller mâle



aubépine monogyne



houx



noisetier



prunellier sauvage



sureau noir

Exemples d'espèces pour haie arbustive de type champêtre

### Les clôtures riveraines

La clôture actuelle est constituée de piquets bois, avec un grillage à maille carrée, en bon état. Elle pourrait être conservée (si elle fait partie de l'opération de projet) et doublée d'une haie champêtre d'essences locales. Elle peut aussi être adaptée ou remplacée par une clôture compatible avec le déplacement de la petite faune.



Schéma : Le principe d'ouvertures ménagées dans une clôture



La clôture existante constituée de poteaux bois - hauteur environ 1.50 m avec grillage rigide à maille rectangulaire

### Les essences d'arbres

Des noyers, espèce à caractère patrimonial très présente auparavant sur la commune de Saint-Ismier et dans la région, pourront être replantés sur l'espace de stationnement en bordure de l'opération, si les deux arbres existants ne peuvent être conservés.

Autres propositions d'arbres pour les espaces verts, privés et publics de l'opération :

- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Erable plane : acer platanoïdes,
- Orme résistant : *Ulmus résista 'sapporo Gold'*,
- Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*),
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*),
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*),
- Cormier (*Sorbus domestica*),
- Alisier blanc (*Sorbus aria*),
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*),
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*),
- Pommier hupehensis : (*Malus hupehensis*),
- Pommier à petits fruits (*Malus baccata*),
- Pommier odorant (*Malus coronaria*),
- Poirier à feuilles de saule (*Pyrus salicifolia*),
- Tilleul de mongolie (*Tilia mongolica*),
- Magnolia de Kobé,
- Murier blanc (*morus alba 'fruitless'*),
- Aulne à feuille en cœur : *Alnus cordata*.



### 3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

#### 1. La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire

##### 1.1. Les dispositions de la loi SRU

La commune de Saint-Ismier qui relève du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, doit disposer au minimum de **25%** de logements locatifs sociaux.

L'inventaire réalisé par les services de la DDT, identifie au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : 277 logements locatifs sociaux, ce qui représente **9,60%** du parc de l'ensemble des résidences principales.

En application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (courrier de la DDT du 1 août 2017) l'Etat fixe l'objectif minimal de réalisation à atteindre pour **la 6<sup>ème</sup> période triennale 2017-2019** à 33% du nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2016. **Cet objectif minimal est égal à 147 logements.**

##### 1.2. Les dispositions du PLH du Grésivaudan

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan a été adopté le 28 février 2013. Le PLH doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif, de :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage...),
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle du Grésivaudan.

Pour Saint-Ismier, les objectifs du PLH, pour la période 2013-2018, prévoient la construction, en moyenne, de 45 logements par an (dont 16 logements locatifs sociaux par an). Ceci suppose un taux de logements sociaux d'environ 36% par rapport à l'objectif global de production.

Ce rythme de production permettrait à la commune d'atteindre à échéance du PLH (en 2018), un taux de 10% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc global de logements (voir les tableaux ci-après).

Répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux par type de financement<sup>1</sup>

| Ville                   | Programmation tous logements               |   | Programmation logements locatifs sociaux   |   |  |
|-------------------------|--|---|--|---|--|
|                         | Objectif de production en moyenne annuelle | Objectif de production pour la durée du PLH | Objectif de production en moyenne annuelle | Objectif de production pour la durée du PLH | Part programmée de logements sociaux dans la production totale de logement de la commune |
| Allevard-les-Bains      | 15   | 90  | 3  | 18  | 20,0%  |
| Bernin                  | 18   | 108   | 3,5  | 21  | 19,4%  |
| Biviers                 | 11,5                                       | 69  | 2  | 12  | 17,4%  |
| Crolles                 | 39,5                                       | 237   | 9  | 54  | 22,8%  |
| Frogès                  | 2  | 12  | 0,5  | 3   | 25,0%  |
| Goncelin                | 20,5                                       | 123   | 3,5  | 21  | 17,1%  |
| Le Touvet               | 47   | 282   | 10   | 60  | 21,3%  |
| Le Versoud              | 33   | 198   | 9  | 54  | 27,3%  |
| Montbonnot-Saint-Martin | 77   | 462   | 18   | 108   | 23,4%  |
| Pontcharra              | 41,5                                       | 249   | 9  | 54  | 21,7%  |
| <b>Saint-Ismier</b>     | <b>45</b>                                  | 270   | <b>16</b>                                  | 96  | 35,6%  |
| Saint-Martin-d'Uriage   | 21   | 126   | 3,5  | 21  | 16,7%  |
| Saint-Nazaire-les-Eymes | 14   | 84  | 3  | 18  | 21,4%  |
| Villard-Bonnot          | 23   | 138   | 5  | 30  | 21,7%  |
| <b>TOTAL</b>            | <b>408</b>                                 | <b>2448</b>                                 | <b>95</b>                                  | <b>570</b>                                  | <b>23,3%</b>   |

## Les communes soumises à l'obligation de la loi SRU

La commune de Saint-Ismier fait partie de cinq communes du « Territoire 1 » dudit PLH soumises à l'obligation SRU.

| Communes soumises à la loi SRU | Situation actuelle              |   |   |   | Objectifs inscrits dans le projet de PLH    |  |   |
|--------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|--|---|
|                                | Nombre de logts sociaux en 2009 | Taux de logts sociaux dans le parc <sup>1</sup> en 2009 | Objectifs triennaux en moyenne annuelle au 01/01/2009 | Construction de logements sociaux 2001-2008 en moyenne annuelle | Objectifs de production en moyenne annuelle | Part dans l'objectif total de production | Estimation du taux de logts sociaux dans le parc <sup>1</sup> en 2018 |
| Frogès                         | 286                             | 21%   |   | 2   | 0,5   | 25%                                      | 21%   |
| Le Versoud                     | 273                             | 17%   | 3   | 3   | 9   | 27%                                      | 17%   |
| Montbonnot-Saint-Martin        | 148                             | 9%  | 10  | 8   | 18  | 23%                                      | 12%   |
| <b>Saint-Ismier</b>            | <b>157</b>                      | <b>7%</b>   | <b>16</b>   | <b>12</b>   | <b>16</b>                                   | <b>36%</b>                               | <b>10%</b>  |
| Villard-Bonnot                 | 638                             | 21%   |   | 6   | 5   | 22%                                      | 21%   |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>1502</b>                     | <b>14,7%</b>  | <b>29</b>   | <b>31</b>   | <b>48,5</b>                                 | <b>27%</b>                               | <b>15,9%</b>  |

<sup>1</sup> Cette répartition prévisionnelle des PLUS et PLAI ne saurait être interprétée comme une programmation financière exhaustive et figée pour les 6 années du PLH ; la répartition PLUS/PLAI se mesurant concrètement opération par opération, et non de manière globale à la commune.



## 2. La mixité sociale - le cadre du PLU

### 2.1. Diversifier l'offre de logements dans la commune

Saint-Ismier est une commune dominée par des maisons individuelles (82%) et l'émergence des résultats en matière de logements sociaux est très difficile à percevoir dans le volume général des constructions.

La problématique essentielle sur la commune de Saint-Ismier est de **trouver des tènements** pouvant être réservés à la production de logements sociaux. Cette ambition est contrainte :

- Par peu de possibilités opérationnelles dans le tissu déjà bâti,
- Par le coût du foncier très élevé qui rend difficile l'acquisition d'un grand tènement (pas de rentabilité ni pour la commune ni pour les bailleurs sociaux).

Pour pallier au déficit de logements sociaux, la commune a retenu dans son PLU (approuvé en 2012) **deux outils permettant de diversifier le parc de logements** et rattraper le retard en production de logements sociaux sur son territoire :

- 1<sup>er</sup> outil mobilisé : l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme
  - Le règlement de la zone UB prévoit que dans les secteurs délimités sur les documents graphiques (presque l'ensemble des tènements proches à la RD 1090), sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que 30% au minimum du programme soit affecté à des logements sociaux.
- 2<sup>ème</sup> outil mobilisé : la servitude L.123-2-b du Code de l'urbanisme
  - La servitude pour la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 15 logements sociaux, sur un tènement attenant à la RD1090, dans la zone UB.

### 2.2. L'évolution du parc de logements depuis l'approbation du PLU

**Cinq ans après l'approbation de son PLU**, la commune constate qu'entre 2012 et 2017 :

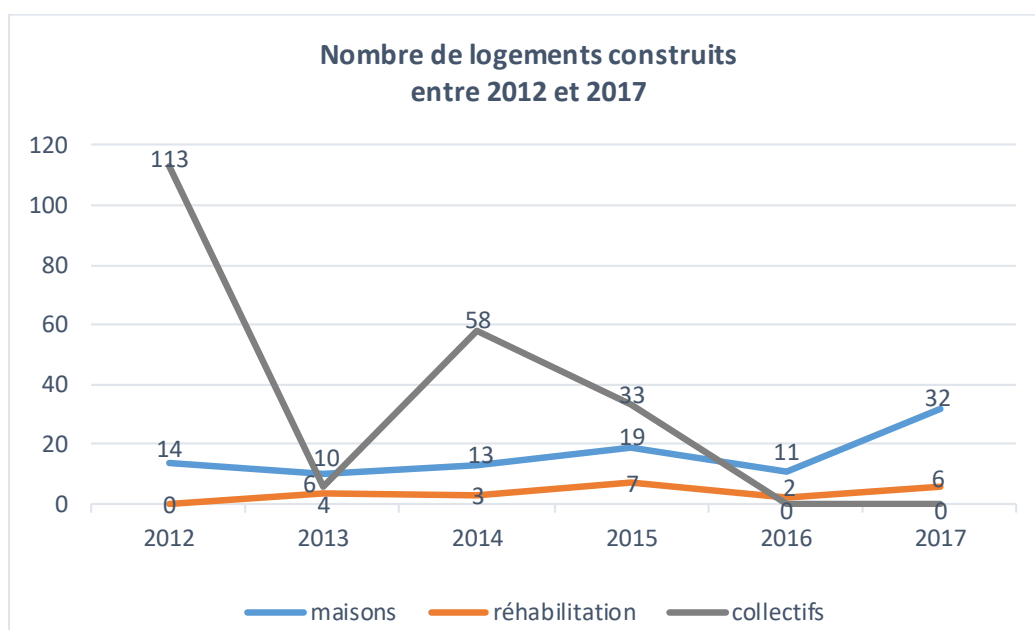
- 331 logements ont été réalisés,
- Dont 131 logements locatifs sociaux, soit 40% de la production globale.

Ces chiffres sont supérieurs par rapport aux prévisions du PLH.

Néanmoins, malgré les efforts récents, la commune de Saint-Ismier, a du mal à répondre aux exigences de la loi SRU, affichant un retard en matière d'accueil de logements sociaux, liées aux accumulations successives dans les années passées

|                           | Nombre de logements construits entre 2012 et 2017 |      |      |      |      |      |       |  |
|---------------------------|---|------|------|------|------|------|-------|--|
|                           | années  |      |      |      |      |      |       |  |
| type de logement          | 2012  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | total |  |
| maisons                   | 14  | 10   | 13   | 19   | 11   | 32   | 99    |  |
| réhabilitation            | 0   | 4    | 3    | 7    | 2    | 6    | 22    |  |
| collectifs                | 113   | 6    | 58   | 33   | 0    | 0    | 210   |  |
| total                     | 127   | 20   | 74   | 59   | 13   | 38   | 331   |  |
|                           |   |      |      |      |      |      |       |  |
| dont logements sociaux    | 13  | 49   | 1    | 20   | 6    | 42   | 131   |  |
|                           |   |      |      |      |      |      |       |  |
| taux de logements sociaux |   |      |      |      |      |      | 40%   |  |

(Concernant les logements sociaux dans le tableau ci-dessous : il s'agit de dates de livraisons).



**A présent, pour renforcer son action** en vue d'un rééquilibrage du parc de logements, la commune souhaite autoriser le projet de logements dans le secteur de la Bâtie.

**Ce projet est cohérent** avec les orientations du PADD en matières de démographie et de logements.

### 2.3. La consommation du foncier depuis l'approbation du PLU

Réduire la consommation d'espace et protéger les espaces agricoles et naturels de la commune nécessite de densifier l'espace déjà bâti pour construire de manière plus économe. Ceci concorde au choix d'un développement urbain à proximité des infrastructures existantes.

Pour Saint-Ismier, le SCoT préconise la production d'environ 45 logements par an (en moyenne), soit 540 logements pour les 12 années à venir, sur un gisement foncier d'environ 30 hectares<sup>2</sup>.

**Au cours de cinq derniers années** (entre décembre 2012 et janvier 2018) la commune a consommé environ 11,5 hectares, dont :

- Environ 2,95 hectares pour la zone d'activités ISIPARC,
- Environ 8,53 hectares pour la construction de 331 logements ; ce qui représente la densité moyenne d'environ 39 logements/hectare.

<sup>2</sup> Calcul du gisement foncier adapté (théorique) nécessaire pour 540 logements, selon les dispositions du SCoT :

- Au maximum 60% de logements pourrait être dédié à l'habitat individuel « isolé », pour lequel il convient d'envisager 700 m<sup>2</sup> par logement ; soit pour l'ensemble =  $(540 \times 0,6) \text{ logt} \times 700 \text{ m}^2 / \text{logt} = 22,68 \text{ ha}$
- Au minimum 40% de logements devrait être dédié à l'habitat groupé, intermédiaire et collectif, pour lequel il convient d'envisager 350 m<sup>2</sup> par logement ; soit pour l'ensemble =  $(540 \times 0,4) \text{ logt} \times 350 \text{ m}^2 / \text{logt} = 7,56 \text{ ha}$ .

Soit au total = 22,68 ha + 7,56 ha = 30,24 ha



## 2.4. Le projet et le sens de l'intérêt général

**Offrir à tous les conditions de se loger décemment**, tel est l'objectif de la politique du logement social, laquelle se décline sous la forme de multiples interventions de l'État, menées le plus souvent en partenariat avec les collectivités locales et les organismes de logement social.

**Dans le cadre de la loi SRU**, le logement social est considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

**Le projet de logements sur le site de la Bâtie répond à l'intérêt général** dans la mesure où il permettra ;

- De diversifier l'offre de logement de la commune en proposant 56 logements dont 24 logements sociaux (soit un taux de 46%) sur le terrain de 7251 m<sup>2</sup>.
- D'optimiser le foncier grâce à l'opération dont la densité est bien supérieure (77 logements/hectare) par rapport à la densité moyenne des 331 logements réalisés au cours de cinq dernières années (39 logements/hectare). En ce sens ce projet s'inscrit parfaitement dans la politique de l'économie du foncier affirmé dans le PADD.

## *Maîtrise d'œuvre*



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.org](http://www.aurg.org)

## *Maîtrise d'ouvrage*



Mairie de Saint-Ismier  
Le Clos Faure,  
38 331 Saint-Ismier

*CONTACT : Jan Kaczorowski*

*Tél. 0476288633  
[jan.kaczorowski@aurg.asso.fr](mailto:jan.kaczorowski@aurg.asso.fr)*