



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET
MÉTROPOLITAIN
(EXTRAIT)



4 MIXITE SOCIALE (ARTICLE 3.3)

A_NCESSITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Les dispositions en faveur de la mixité sociale pour les zones urbaines mixtes sont traitées à l'article 3.3 des dispositions générales et des règlements des zones urbaines mixtes, ainsi qu'au document graphique C2 (plan de la mixité sociale).

Ces prescriptions ont été édictées afin de contribuer à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire ;
- Mieux répartir les logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole ;
- Permettre le renouvellement du parc social dans les communes ayant déjà atteint leur objectif de production de logements locatifs sociaux ;
- Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires ;
- Permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux dans les communes de moins de 3 500 habitants ;
- Adapter l'offre de logements spécifiques à l'évolution des besoins des populations ;
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes âgées ;
- Valoriser l'offre existante de logements étudiants ;
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage ;
- Faire des quartiers prioritaires des lieux attractifs et d'innovation pour la Métropole de demain.

Elles doivent être appréhendées en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

B_NCESSITE DE RECOURIR A DES REGLES ÉCRITES ET GRAPHIQUES

a_Les outils règlementaires

Le règlement écrit précise la notion de logement locatif social :

Sont comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux :

> Les logements et hébergements locatifs sociaux financés par des prêts type :

- PLAI : prêt locatif aidé,
- PLUS : prêt locatif à usage social,
- PLS : prêt locatif social

> Les logements en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS)

- Dans les secteurs de mixité sociale des communes déficitaires, une part minimale globale de PLUS et PLAI est systématiquement exigée, ainsi qu'une part minimale de PLAI.

Deux dispositions juridiques ont été utilisées pour mettre en œuvre les orientations du PADD, en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 en vigueur (prolongé sur 2023-2024). Ces dispositions juridiques doivent être **délimitées sur fond cadastral** afin de savoir si l'autorisation d'urbanisme à instruire est soumise ou non aux dispositions relatives à la mixité sociale. C'est pourquoi, **le PLUi instaure un atlas de la mixité sociale (C2)** comportant deux types d'outils règlementaires.

Des servitudes de logements / hébergements : les emplacements réservés (article L. 151-41 -4° du code de l'urbanisme).

Cette disposition oblige la réalisation d'un programme minimal de logement ou d'hébergement spécifique dans les règles de mixité que le PLUi définit. En contrepartie, les propriétaires du ou des parcelles concernées disposent d'un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de leur terrain.

L'atlas de la mixité sociale C2 contient **plusieurs types d'emplacements réservés**, tous participent aux objectifs de mixité sociale du PLUi et du PLH :

- **Les emplacements réservés obligeant la réalisation d'un programme** comportant au moins un certain nombre de logements ou d'hébergements locatifs sociaux (types de financements précisés) ou de surface de plancher dédiée, certains indiquent une part minimale de logements en PLAI, certains indiquent également une part maximum de logements en PLS et/ou en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS).
- Les emplacements réservés obligeant la réalisation d'un EHPAD ou d'une résidence autonomie comportant au moins un certain nombre de lits.
- Les emplacements réservés obligeant la réalisation d'un programme comportant au moins un certain nombre et une surface de plancher de logements dont un pourcentage dédié aux logements locatifs sociaux (types de financements précisés) et avec une part minimum de logements en PLAI précisée, certains indiquent également une part maximum de logements en PLS et/ou en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS).
- Les emplacements réservés obligeant la réalisation d'un programme comportant au moins un certain nombre et une surface de plancher de logements dont un pourcentage dédié au Bail Réel Solidaire
- Les emplacements réservés obligeant la réalisation d'un programme comportant au moins un certain nombre et une surface de plancher de logements dont une part dédiée aux logements locatifs sociaux (types de financements précisés) et une autre au Bail Réel Solidaire et/ou aux logements financés PLS spécifiques.
-

Le nombre minimum de logements ou d'hébergements locatifs sociaux, leur surface de plancher, la part de logements financés en PLAI, la part de logements en accession sociale via le BRS, le maximum de logements financés en PLS ou le nombre de lits sont déterminés sur l'atlas pour chaque emplacement réservé. Conformément au code de l'urbanisme, il n'est pas mentionné de bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le propriétaire fait valoir son droit de délaissement auprès de la commune.

Des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements ou d'hébergements doit être affecté à des catégories de logements ou d'hébergements : les secteurs de mixité sociale (SMS) (article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Cette disposition conditionne l'obtention de l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation d'un programme d'habitation à la réalisation d'un pourcentage de catégories de logements ou d'hébergements défini dans le PLUi (logement / hébergement social, accession sociale ou logements / hébergements en accession) dans le respect des objectifs de mixité sociale définis dans les orientations du PADD citées ci-avant.

L'atlas de mixité sociale C2 contient plusieurs types de secteurs de mixité sociale :

- **Les secteurs (« LS » sur le plan C2) de mixité sociale obligeant la construction de logements / hébergements locatifs sociaux** (en nombre et en surface de plancher) - seuls PLUS et PLAI pour les communes déficitaires - à partir d'un seuil de déclenchement défini sur le plan (en nombre ou en surface de plancher). Le cas échéant, le PLUi définit également un taux de logements financés en PLAI à respecter.
- **Les secteurs (« S » sur le plan C2) de mixité sociale obligeant la construction de logements/ hébergements locatifs sociaux** en PLUS, PLAI et permettant une part maximale de PLS et/ou d'accession sociale via le BRS (en nombre et en surface de plancher) à partir d'un seuil de déclenchement défini à l'article 3.3 des règles communes (en nombre ou en surface de plancher) et sur le plan (seul le nombre est indiqué). Le PLUi définit en plus du taux « PLUS-PLAI-PLS-BRS », le taux minimum de logements financés en PLUS et PLAI à respecter (en nombre et en surface de plancher), la part minimum de logements financés en PLAI à respecter (en nombre ou en surface de plancher) et le taux maximum de logements financés en PLS et ou en accession sociale via le BRS à respecter (en nombre et en surface de plancher).

- **Les secteurs (« LA » sur le plan C2) de mixité sociale obligeant la construction de logements ou d'hébergements en accession** (en nombre et en surface de plancher) à partir d'un seuil de déclenchement défini sur le plan (en nombre ou en surface de plancher).
- **Les secteurs (« SA » sur le plan C2) de mixité sociale obligeant la construction de logements / hébergements locatifs sociaux** (en nombre et en surface de plancher) et de logement/ hébergement en accession (en nombre et en surface de plancher) à partir d'un seuil de déclenchement défini sur le plan (en nombre ou en surface de plancher). Le cas échéant, le PLUi définit également un taux minimal de logements / hébergements financés en PLAI à respecter.

Les différents taux définis constituent **des minimums ou des maximums à respecter**. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions s'appliquent **au projet ou à l'échelle du périmètre** du projet à condition qu'une répartition de ces logements et hébergements soit faite à l'échelle de l'opération, de façon à ce que l'obligation globale soit respectée.

b_ Une traduction différenciée selon la situation des communes

En compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, et plus particulièrement les guides de programmation, les orientations du PADD ont été traduites de manière différenciée selon la situation de la commune.

La production de logements / hébergements locatifs sociaux programmée et potentielle au regard des règles de construction autorisées est détaillée dans les livrets communaux des 16 communes astreintes à la loi SRU, et disposant de moins de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, détaillent.

Pour les 6 communes astreintes suivantes : Échirolles, Fontaine, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Le Pont de Claix, Vizille

Il s'agit de **permettre le renouvellement et la diversification du parc locatif social**. Le PLH ne précise pas les modalités à mettre en place dans le PLUi pour atteindre les objectifs chiffrés de production pour ces communes. Le PLUi instaure à la fois des secteurs de mixité sociale (« LS ») permettant de maintenir le taux des communes à 25% de logements sociaux ou 20% le cas échéant, et des secteurs de mixité sociale dits « inversés » (« LA » et « SA ») permettant de garantir une part minimale d'accession privée, car la mixité sociale du secteur le justifie (proximité de quartiers prioritaires notamment).

Le seuil de déclenchement dans les secteurs de mixité sociale oscille entre 3 logements ou 210 m² de surface de plancher de logements pour les communes où la production sera essentiellement faite dans le diffus et 25 habitations ou 1 750 m² de surface de plancher pour les communes où la production sera essentiellement réalisée dans des opérations d'ensemble. Toutefois, la réalisation d'un logement ou de l'extension d'un logement n'est pas soumise à ces prescriptions. En effet il n'est pas souhaitable d'imposer du logement social en cas de construction d'une grande habitation (de plus de 210m²).

Pour les 16 communes astreintes ayant moins de 25% de logements sociaux : Grenoble, Eybens, Domène, Gières, La Tronche, Saint-Égrève, Varcès-Allières-et-Risset, Jarrie, Seyssins, Meylan, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Vif, Vaulnaveys-le-Haut, Corenc, Claix

Il s'agit de permettre la production de logements / hébergements sociaux à hauteur des objectifs de la loi SRU et du PLH, et de poursuivre la diversification du parc locatif social ~~en intégrant une part minimale de logements / hébergements sociaux à bas loyers (PLAI) et~~ en veillant à la répartition de l'offre sociale. Le PLH précise les modalités à mettre en place dans le PLUi pour atteindre les objectifs chiffrés de production pour ces communes. Le PLUi instaure sur ces communes :

- **Des emplacements réservés** sur des secteurs circonscrits garantissant une programmation minimale de logements dont un pourcentage de logements sociaux ou pour garantir la production de petites opérations autonomes en 100% social ;
- **Des secteurs de mixité sociale (LS)** dont les taux sont différenciés en fonction de l'offre existante à l'échelle des quartiers (notamment pour Grenoble), ou à l'échelle des communes, délimitée sur les zones urbaines mixtes ayant des capacités

constructives suffisantes pour produire du logement social dans le diffus. Le seuil de déclenchement des secteurs de mixité sociale est fixé à 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.

- La part de PLAI exigée dans les programmes sociaux est systématiquement indiquée dans les emplacements réservés et les secteurs de mixité sociale, ~~cette part définie dans le PLH oscille entre 30 et 40% selon les communes.~~
-
- Certaines communes instaurent en complément des dispositions précédentes :
- **Des emplacements réservés** pour implanter des établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- **Des emplacements réservés** garantissant une programmation minimale de logements dont un pourcentage dédié au Bail Réel Solidaire
- **Des secteurs de mixité sociale (S)** avec des taux de logements sociaux exigés plus importants incluant une part possible d'accession sociale via le BRS et/ou des logements locatifs sociaux en PLS. Ces secteurs de mixité sociale fixent des taux minimums de logements sociaux qui oscillent entre 35% et 50%. Un taux minimum de PLUS-PLAI est requis au sein de ce taux de logement social « augmenté », ainsi qu'une part minimale de PLAI, le reste du programme étant possible en PLS et/ou en accession sociale.

Pour les communes de moins de 3 500 habitants : 27 communes concernées

Il s'agit de **permettre le développement d'une offre en logements / hébergements locatifs sociaux** dans les secteurs de projets et/ou dans les centres villages en cohérence avec l'orientation du PADD qui vise à maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci. Le PLUI instaure :

- **Des emplacements réservés** sur des secteurs de projets couverts ou non par des OAP garantissant une programmation minimale en logements / hébergements locatifs sociaux et favorisant la production de petites opérations autonomes ;
- **Des secteurs de mixité sociale fixant la réalisation d'au moins 20 % de logements / hébergements locatifs sociaux** avec déclenchement à partir de 3, 5 ou 10 logements (210m², 350m² ou 700 m² de surface de plancher) sur les secteurs de projet impliquant une opération d'aménagement d'ensemble ou sur les zones urbaines ayant des capacités constructives suffisantes pour produire du logement / hébergement social dans le diffus (zones UD2, UD1, UC3, UC2, UC1, UA2).

Le PLUI n'instaure par de dispositions relatives à la mixité sociale dans les communes ne disposant pas d'une offre minimale en équipement public tel qu'une école.

C_RAISONS DE LA DISTINCTION DE LA REGLE ENTRE LES ZONES

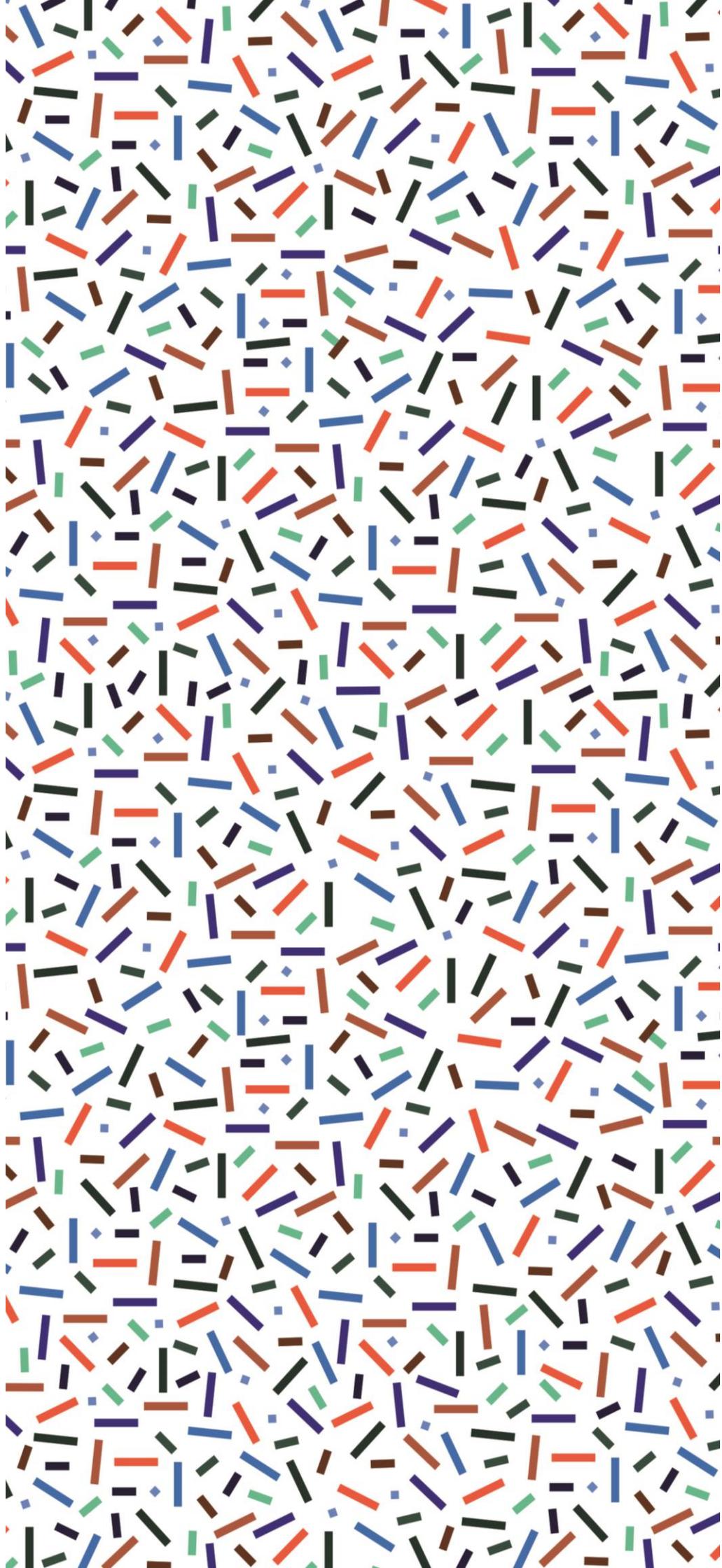
Afin de tenir compte des spécificités liées à l'aménagement des aires d'accueil et d'habitat des gens du voyage, un indiçage « v » est instauré pour permettre l'implantation et l'évolution des aires existantes dans les zones urbaines, et notamment dans les zones économiques dédiées où ce type d'installation est interdit.

Les aires d'accueil et d'habitat des gens du voyage sont également autorisées dans les secteurs de taille et de capacités limitées délimitées en zone agricole.

D_COMPLEMENTARITE DES REGLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles complètent les dispositions relatives à la mixité sociale du règlement en définissant notamment des orientations relatives à la diversification des formes bâties, à leur intégration paysagère et urbaine.

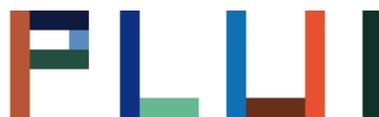




**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le Forum

3 rue Malakoff

38 031 Grenoble cedex 01

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr