

Département de l'Isère  
**Commune de Sassenage**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 28 avril au 4 juin 2025

**PROJET de MODIFICATION n°4 du  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
de GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE  
( Commune de Sassenage )**

**Rapport du Commissaire enquêteur**

DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE N° E 24000224 / 38 DU 17 JANVIER 2025

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE N° 1AR250036  
EN DATE DU 10 MARS 2025

Commissaire enquêteur : **Alain Monteil**

# SOMMAIRE

<b>1. Chapitre 1 - EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Objet de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
1.1.1 Historique du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole	5
1.1.2 Présentation de la modification n°4 du PLUi, centrée sur la commune de Sassenage	5
1.1.3 Les objectifs de la modification n°4 du PLUi	6
1.1.4 Résumé du contenu de la modification n°4	6
1.1.5 Contenu générique du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi)	7
<b>1.2 Cadre juridique et procédure</b>	<b>8</b>
1.2.1 L'Autorité organisatrice	8
1.2.2 Contexte de l'élaboration du projet	8
1.2.3 Informations juridiques et administratives	8
1.2.4 Arrêté Métropolitain d'ouverture d'enquête du 10 mars 2025	10
<b>1.3 Composition du dossier d'enquête</b>	<b>11</b>
1.3.1 Volume 1	11
1.3.2 Volume 2	12
1.3.3 Volume 3	12
<b>1.4 Examen du dossier d'enquête</b>	<b>13</b>
1.4.1 Rapport de Présentation	13
1.4.2 L'évaluation environnementale	13
1.4.3 Les modifications apportées au PLUi	14
1.4.4 Modifications relatives au secteur Portes du Vercors	15
1.4.5 Modifications relatives à la mixité sociale	16
1.4.6 Modifications relatives au secteur des Côtes Amont	17
<b>2. Chapitre 2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>20</b>
<b>2.1 Préparation de l'enquête publique</b>	<b>20</b>
2.1.1 Élaboration du calendrier de l'enquête publique et des permanences	20
2.1.2 Dispositions prises pour le bon déroulement de l'enquête	21
2.1.3 Recueil des observations et propositions du public	22
2.1.4 Réunion préparatoire avec le maître d'ouvrage	23
2.1.5 Deuxième réunion avec le maître d'ouvrage le 17 mars 2025	24
2.1.6 Visite de la commune	24
2.1.7 Signature des dossiers d'enquête et des registres - réunion du 3 avril 2025	27
2.1.8 Troisième réunion avec GAM le 10 avril 2025	27
<b>2.2 Publicité et information du public</b>	<b>30</b>
2.2.1 Avis au public	30
2.2.2 Publicité légale	30
<b>2.3 Opérations effectuées après la clôture de l'enquête</b>	<b>31</b>
2.3.1 Déroulement de l'enquête	31
2.3.2 Procès-verbal de synthèse des observations	31
2.3.3 Réunion de synthèse des observations	31
2.3.4 Mémoire en réponse	32
2.3.5 Remise du rapport et des conclusions	32
<b>3. Chapitre 3 - TRAITEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>33</b>
<b>3.1 Récapitulatif des observations</b>	<b>33</b>
3.1.1 Cadre législatif	33
3.1.2 Procès-verbal de synthèse des observations	34
3.1.3 Mémoire en réponse	34
3.1.4 Observations et avis du commissaire enquêteur	34
3.1.5 Registre numérique : Fréquentation	35
<b>3.2 Observations orales</b>	<b>37</b>
3.2.1 Permanence n°1 : observations orales recueillies le lundi 12 mai 2025	37
3.2.2 Permanence n°2 : observations orales recueillies le mercredi 21 mai 2025	38
3.2.3 Permanence n°3 : observations orales recueillies le mercredi 4 juin 2025	41
<b>3.3 Observations écrites</b>	<b>44</b>
3.3.1 Observations relevées sur le registre dématérialisé	44
<b>3.4 Autres observations</b>	<b>110</b>
3.4.1 Autres questions du Commissaire enquêteur	110

<b>4.</b>	<b>Chapitre 4 - ANALYSE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>	<b>111</b>
<b>4.1</b>	<b>Le cadre général .....</b>	<b>111</b>
<b>4.2</b>	<b>La concertation préalable .....</b>	<b>111</b>
4.2.1	Objectifs assignés à la concertation préalable .....	112
4.2.2	Organisation et déroulement de la concertation .....	112
4.2.3	Synthèse des avis exprimés lors de la concertation .....	112
4.2.4	Bilan de la concertation .....	113
4.2.5	Appréciation du commissaire enquêteur .....	113
<b>4.3</b>	<b>Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....</b>	<b>114</b>
4.3.1	Liste des PPA consultées .....	114
4.3.2	Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).....	114
4.3.3	Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble (SCoT).....	115
4.3.4	DDT - Direction Départementale des Territoires (DDT).....	115
4.3.5	Avis des Communes.....	116
4.3.6	Avis du commissaire enquêteur sur les réponses des Personnes .....	117
<b>4.4</b>	<b>Avis de l'Autorité environnementale MRAe.....</b>	<b>118</b>
4.4.1	Principaux enjeux environnementaux.....	118
4.4.2	Réponse de Grenoble-Alpes Métropole à l'Avis de la MRAe .....	120
4.4.3	Prise en compte de l'environnement par le plan : observations générales.....	120
4.4.4	Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur .....	121
4.4.5	État initial de l'environnement, incidences du PLUi et mesures ERC .....	121
4.4.6	Consommation d'espaces .....	121
4.4.7	Patrimoine naturel et continuités écologiques .....	123
4.4.8	Ressource en eau .....	124
4.4.9	Climat, énergie et qualité de l'air .....	124
4.4.10	Dispositif de suivi proposé.....	125
4.4.11	Appréciation globale sur l'avis de la MRAe et sur la réponse du MO .....	125
4.4.12	Appréciation du commissaire enquêteur sur l'ensemble des avis MRAe et PPA .....	126
<b>4.5</b>	<b>Analyse des modifications pour la commune de Sassenage.....</b>	<b>127</b>
4.5.1	Point n°1 : Secteur Portes du Vercors - Reclassement de la zone.....	127
4.5.2	Point n°2 : Secteur Portes du Vercors - Réduction du secteur de mixité sociale.....	128
4.5.3	Point n°3 : Modification des secteurs de mixité sociale (SMS).....	130
4.5.4	Point n°4 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) .....	131
4.5.5	Point n°5 : Reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2 .....	133
4.5.6	Point n°6 : Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » .....	134
4.5.7	Point n°7 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) .....	136
4.5.8	Point n°8 : Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER_24_SAS.....	137
<b>4.6</b>	<b>Analyse globale du projet et avis du commissaire enquêteur .....</b>	<b>139</b>
4.6.1	Le déroulement de l'enquête .....	139
4.6.2	Avis sur la forme : le projet de modification n°4 du PLUi.....	139
4.6.3	Analyse et avis sur le fond : le projet de modification du PLUi .....	140
4.6.4	Synthèse de l'avis par la MRAe.....	141
4.6.5	Appréciation globale sur l'avis de la MRAe et sur la réponse du MO .....	141
4.6.6	Synthèse .....	142

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## INTRODUCTION

Les évolutions apportées au PLUi par la modification n°4 s'inscrivent dans les orientations stratégiques du PADD que sont notamment la modération de la consommation de l'espace, le renforcement de l'offre de logements sociaux et la prise en compte des enjeux environnementaux.

Cette modification n°4 a pour objectif de modifier le zonage sur le secteur des Portes du Vercors à Sassenage, afin de prendre en compte les conséquences de l'approbation PPRI Drac aval, en reclassant en zone agricole les tènements actuellement classés en zone AU.

Cette modification a également pour objectif d'assurer la capacité du PLUi, pour la commune de Sassenage déficitaire en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et à être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur. Les évolutions portent notamment sur les dispositions en faveur de la mixité sociale : création de deux emplacements réservés de mixité sociale et modification des secteurs de mixité sociale.

Cette modification prévoit par ailleurs l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU stricte des Côtes Amont, accompagnée de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, afin notamment de renforcer les possibilités de réalisation de logements sociaux, ainsi que la modification de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à un élargissement de voirie.

Les principales délibérations du Conseil municipal concernant sont les suivantes :

- La délibération du Conseil métropolitain en date du 27 septembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- La délibération du Conseil métropolitain en date du 27 septembre 2024 relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont sur la commune de Sassenage pour permettre la réalisation d'une opération entièrement dédiée au logement social.

## DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E24000224 / 38 du 17 janvier 2025, Monsieur le Vice-président du Tribunal administratif de Grenoble :

- a désigné Monsieur Alain MONTEIL en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

***Le projet de modification numéro 4 du plan local d'urbanisme  
intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole (Isère),***

- a désigné Madame Catherine VIGNON en qualité de commissaire enquêtrice suppléante,
- a notifié cette décision à Monsieur le président de Grenoble-Alpes Métropole, à Monsieur Alain MONTEIL et à Madame Catherine VIGNON.

## PLAN DU RAPPORT

Le rapport d'enquête comprend quatre chapitres exposant successivement :

- Chapitre 1 : Examen du **dossier d'enquête** « Modification n°4 du PLUi »,
- Chapitre 2 : Organisation et le **déroulement** de l'enquête publique,
- Chapitre 3 : Traitement des **observations** du public,
- Chapitre 4 : **Analyse** et avis du commissaire enquêteur pour la modification n°4 du PLUi.

Les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document distinct et indépendant, relié à celui-ci uniquement dans un souci pratique de présentation et afin d'éviter que l'un des documents ne s'égaré.

# 1. Chapitre 1 - EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

## 1.1 Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble Alpes Métropole est un outil majeur pour l'aménagement du territoire métropolitain et de ses 49 communes. Il est amené à évoluer régulièrement afin de s'adapter aux enjeux du territoire, à l'actualité des projets ou encore aux nouveautés réglementaires.

### 1.1.1 Historique du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole

Compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en matière de Plan Local d'Urbanisme, Grenoble-Alpes Métropole a approuvé, le 20 décembre 2019, le premier PLUi métropolitain.

Ce document doit s'adapter aux enjeux auxquels fait face le territoire, à l'actualité des projets, ou encore aux nouveautés réglementaires.

Cela implique ainsi des adaptations régulières qui peuvent entraîner des conséquences significatives sur le territoire métropolitain et nécessitent d'être évaluées au regard de leur éventuel impact environnemental.

#### Procédures mises en œuvre pour faire évoluer le PLUi :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 juillet 2021.
- Deux modifications de droit commun : la modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022 et la modification n°2 approuvée le 5 juillet 2024.
- Deux projets de modification de droit commun en cours : modification n°3 et n°4.
- Un projet de révision allégée n°1 en cours.
- Six procédures de mise à jour achevées.

#### Documents d'urbanisme en vigueur

Le projet de modification n°4 porte sur le PLUi en vigueur, approuvé par délibération du Conseil métropolitain le 20 décembre 2019 et ayant fait l'objet des évolutions suivantes :

- 6 mises à jour les 28 mai 2020, 1<sup>er</sup> mars 2021, 22 avril 2022, 10 mars 2023, 28 juillet 2023 et 8 mars 2024,
- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 juillet 2021,
- Une modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022,
- Une modification n°2 approuvée le 5 juillet 2024.

### 1.1.2 Présentation de la modification n°4 du PLUi, centrée sur la commune de Sassenage

En 2019, lors de l'élaboration du PLUi, la connaissance des risques d'inondation du Drac était dictée par le « *porter à connaissance* » de l'État de 2018. C'est ce dernier qui a été traduit réglementairement dans le document d'urbanisme. Depuis son approbation par le Préfet de l'Isère le 17 juillet 2023, le Plan de Prévention des Risques Inondation du Drac (PPRI Drac aval) constitue une servitude d'utilité publique opposable à toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le PPRI Drac aval a notamment pour effet de rendre inconstructible la zone AU des Portes du Vercors sur la commune de Sassenage, obérant ainsi la réalisation de nombreux logements sociaux. Une procédure d'évolution du PLUi est donc nécessaire pour prendre en compte les nouvelles possibilités ou interdictions de construire liées au PPRI Drac et rétablir la capacité de la commune de Sassenage à répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux.

### 1.1.3 Les objectifs de la modification n°4 du PLUi

La présente modification n°4 porte uniquement sur la commune de Sassenage.

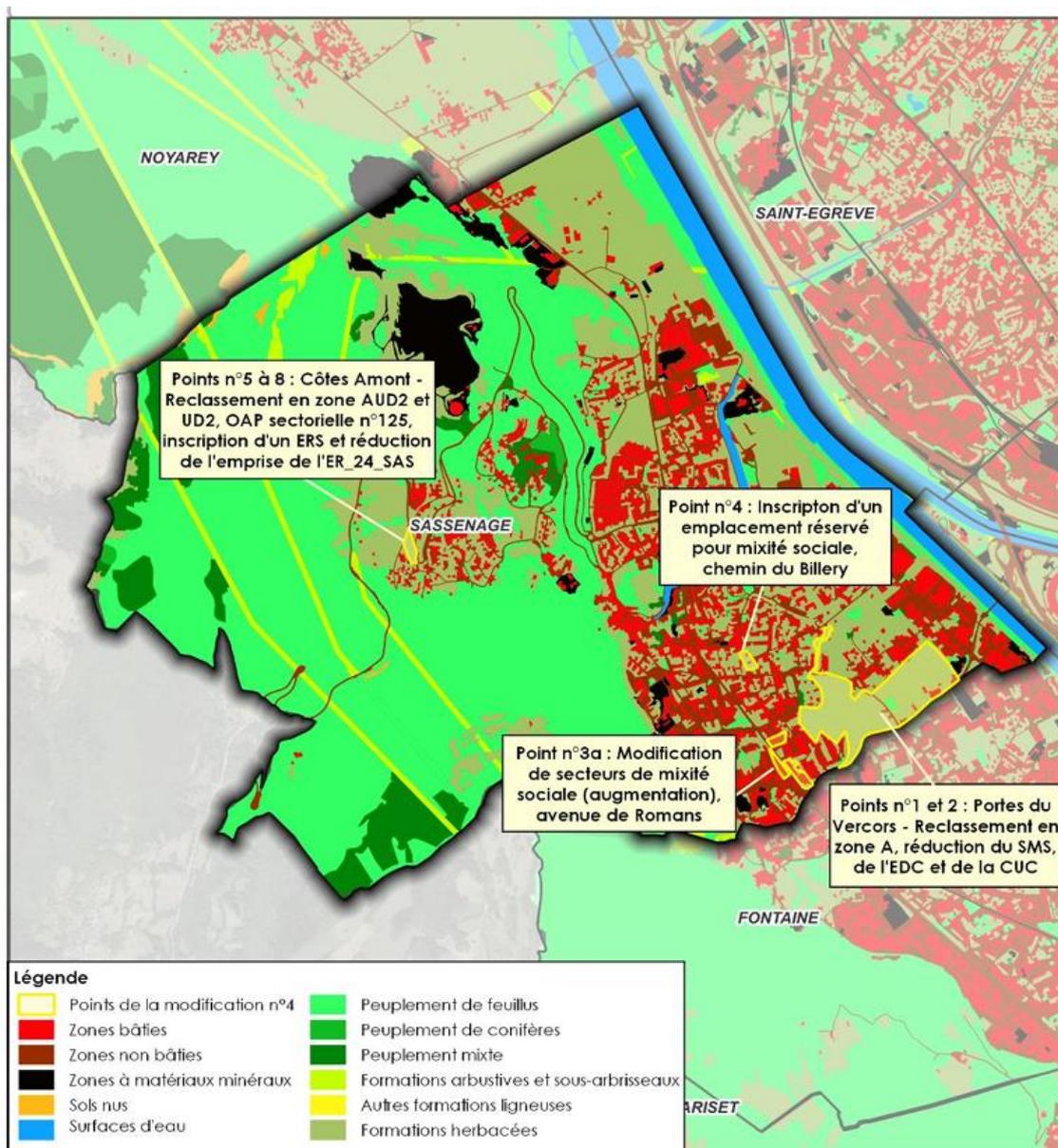
#### Les objectifs sont de :

- Prendre en compte les conséquences de l'approbation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Drac Aval sur la commune de Sassenage en reclassant en zone agricole des tènements aujourd'hui classés en zone à urbaniser,
- Assurer la capacité du PLUi pour la commune de Sassenage à mettre en œuvre les objectifs de la loi SRU et à être compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat,
- Ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser des Côtes Amont.

### 1.1.4 Résumé du contenu de la modification n°4

Le contenu se décline en trois volets principaux :

- Des modifications relatives au secteur Portes du Vercors (points de modification n°1 et n°2),
- Des modifications relatives à la mixité sociale (points de modification n°3 et n°4),
- Des modifications relatives au secteur des Côtes Amont (points de modification n°5 à 8).



**Carte n°1 : Occupation des sols**

Les objets de la modification du PLUi sont présentés au sein de deux « notices explicatives » distinctes : le volume 1 de la notice présente les modifications à caractère général, le volume 2 présente les modifications communales.

L'annexe à l'arrêté de prescription précise de manière exhaustive l'ensemble des modifications effectuées sur le document :

- Modifications apportées aux règlements écrits,
- Modifications apportées au plan de zonage,
- Modifications apportées au plan des risques,
- Modifications apportées au plan de la mixité fonctionnelle et commerciale,
- Modifications apportées en matière de mixité sociale.

Les points de la modification sont les suivants :

- n°1 : Secteur Portes du Vercors - Reclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors en zone agricole (A)
- n°2 : Secteur Portes du Vercors - Réduction du secteur de mixité sociale (SMS), de l'espace de développement commercial (EDC) et de la centralité urbaine commerciale (CUC) en conséquence du reclassement en zone agricole,
- n°3 : Modification des secteurs de mixité sociale (SMS),
- n°4 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) chemin du Billery,
- n°5 : Secteur des Côtes Amont - Reclassement de la zone AU, en zone AUD2 et UD2,
- n°6 : Secteur des Côtes Amont - Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour accompagner le futur projet,
- n°7 : Secteur des Côtes Amont - Inscription d'un emplacement réservé (ERS) de mixité sociale,
- n°8 : Secteur des Côtes Amont - Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS.

### **1.1.5 Contenu générique du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi)**

Les principes directeurs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) sont précisés dans l'article L101-2 et par les articles L151-2 et suivants du Code de l'urbanisme, qu'il est utile de rappeler ici :

- Le rapport de présentation  
Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.
- Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)  
Il présente le projet communal pour la dizaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)  
Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans des périmètres délimités, afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables.
- Le règlement et ses documents graphiques  
Le règlement comprend une partie écrite, le règlement écrit, et une partie graphique, le règlement graphique, parfois également appelé « zonage ».
- Les annexes  
Les annexes d'un plan local d'urbanisme comportent des documents, listés par le code de l'urbanisme, qui sont utiles à l'instruction des droits des sols, comme par exemple les servitudes d'utilité publiques, les zones d'aménagement concerté, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, etc.

## 1.2 Cadre juridique et procédure

### 1.2.1 L'Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice de l'enquête, maître d'ouvrage et responsable du projet, est GRENOBLE-ALPES METROPOLE, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), compétent en matière de plan local d'urbanisme et de documents d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège est situé dans les locaux de Grenoble-Alpes Métropole, indiqué par la suite GAM, Immeuble le Forum - 3, rue Malakoff – CS 50053, 38031 Grenoble Cedex 01, alors que le siège de l'enquête publique est situé 1 Place André Malraux à Grenoble.

### 1.2.2 Contexte de l'élaboration du projet

Le cadre législatif fixe les conditions pour pouvoir prendre en compte les demandes d'évolution du PLUi, qu'elles émanent des communes, de la Métropole ou de particuliers. En effet, ces évolutions sont possibles dans le cadre d'une modification de droit commun (L153-41) sous réserve de :

- Ne pas modifier les orientations du PADD,
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou zone naturelle et forestière,
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ou faire une évolution induisant de graves risques de nuisances,
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les 9 années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet de procédure d'acquisition foncière.

### 1.2.3 Informations juridiques et administratives

Les principaux textes réglementaires du Code de l'urbanisme en vigueur à ce jour peuvent être résumés ainsi :

#### Section 6 : Modification du Plan Local d'Urbanisme

##### ○ **Article L153-36 :**

Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

##### ○ **Article L153-37 :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

##### ○ **Article L153-38 :**

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

##### ○ **Article L153-39 :**

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

##### ○ **Article L153-40 :**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

○ **Article L153-40-1 :**

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4,
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

○ **Article L153-41 :**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

○ **Article L153-42 :**

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

○ **Article L153-43 :**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

○ **Article L153-48 :**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Cadre réglementaire

Cependant, des évolutions législatives récentes nécessitent une adaptation de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme. Ces nouveaux éléments législatifs en vigueur sont les suivants :

- La Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite Loi ASAP, et son décret d'application n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Également, le décret n° 2021-1000 du 30 juillet 2021 porte diverses dispositions d'application de la loi d'accélération et de simplification de l'action publique et de simplification en matière d'environnement.
- La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi climat et résilience et ses nombreux décrets d'application.

La présente modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole intègre les évolutions législatives mentionnées ci-dessus dans la réalisation de son évaluation environnementale.

#### **1.2.4 Arrêté Métropolitain d'ouverture d'enquête du 10 mars 2025**

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été préparé par le maître d'ouvrage au mois de février 2025 et soumis au commissaire enquêteur pour relecture avant sa publication.

Cet arrêté n° 1AR250036, signé le 10 mars 2025 par le Président de Grenoble-Alpes Métropole, fixe les modalités de l'enquête publique relative à l'élaboration du projet de modification n°4 du PLUi pour une durée de 38 jours consécutifs, du lundi 28 avril 2025 à 9h00 au mercredi 4 juin 2025 à 12h00, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Cet arrêté, publié au recueil des actes administratifs de Grenoble-Alpes Métropole, a fait l'objet d'un affichage au siège de l'enquête et dans les mairies des 49 communes membres.

L'arrêté 1AR250036 a été établi en 4 exemplaires originaux dont :

- 1 exemplaire adressé à Madame la Préfète de l'Isère,
- 1 exemplaire adressé à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble,
- 1 exemplaire adressé au Commissaire enquêteur,
- 1 exemplaire conservé par Grenoble-Alpes Métropole.

Une copie de cet arrêté est jointe en annexe n°2.

Le commissaire enquêteur confirme que cet arrêté d'ouverture satisfait pleinement aux exigences de l'article L123-10 du Code de l'environnement, notamment en ce qu'il précise :

- l'objet de l'enquête,
- la désignation du commissaire enquêteur et de sa qualité,
- les dates et lieux des permanences,
- la présence du dossier et du registre d'enquête, dans chacune des communes, durant les heures habituelles d'ouverture des mairies,
- les modalités pour la publicité,
- la mention pour le public de pouvoir consigner ses observations par voie électronique, sur le registre mis à sa disposition dans les mairies ou bien les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Grenoble-Alpes Métropole, Place Malraux,
- la mention de la remise du rapport et des conclusions dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique,
- l'indication que le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions sur le site internet de Grenoble-Alpes Métropole, mais également dans les 49 communes concernées, pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Dans son arrêté du 10 mars 2025, Monsieur Christophe FERRARI, Président de Grenoble-Alpes Métropole, rappelle les axes principaux du Projet de Modification n°4 du PLUi de la métropole grenobloise ainsi que ses principales caractéristiques, les dates de l'enquête et des permanences et fixe les modalités en ce qui concerne la publicité et les observations qui pourront être consignées sur le registre papier ou registre dématérialisé mis à la disposition du public, par voie électronique ou adressées par courrier au commissaire enquêteur.

Il confirme que les évolutions apportées au PLUi par la modification n°4 s'inscrivent dans les orientations stratégiques du PADD que sont notamment la modération de la consommation de l'espace, le renforcement de l'offre de logements sociaux et la prise en compte des enjeux environnementaux.

Le commissaire enquêteur dispose alors d'un délai de trente jours pour transmettre au maître d'ouvrage le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées pour le PLUi, lesquels, dans les 15 jours de leur réception, seront tenus à la disposition du public pendant un an à la mairie de Sassenage et sur le site internet de Grenoble-Alpes Métropole.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

## 1.3 Composition du dossier d'enquête

Il est rappelé que tous les documents d'enquête en version numérique sont téléchargeables à partir du registre dématérialisé ou d'un lien sur le site de la commune de Sassenage mais également à partir d'un lien sur le site de Grenoble-Alpes Métropole permettant d'atteindre ce registre. Ils sont également consultables sous forme papier au siège de l'enquête et à la mairie de Sassenage et sous forme numérique sur un poste informatique mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Sassenage mais aussi à partir de tablettes numériques ou postes informatiques disponibles à l'accueil des 49 mairies de la Métropole Grenobloise. Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations en vigueur.

Le dossier d'enquête publique « papier » se présente sous la forme d'une page « Sommaire » paraphée par le commissaire enquêteur accompagnant 3 chemises cartonnées à sangle, de format A4, comprenant les documents suivants :

### 1.3.1 Volume 1

#### 01. NOTICE EXPLICATIVE de la Procédure de Modification n°4

##### **Notice explicative - Volume 1 - Informations générales et procédure**

Le Volume 1 (21 pages) présente toutes les informations générales liées à la procédure de modification et notamment :

- L'objet global de la modification,
- La liste des pièces du PLUi modifiées,
- Le déroulement de la procédure de modification,
- Les informations juridiques et administratives.

#### 02. NOTICE EXPLICATIVE de la Procédure de Modification n°4

##### **Notice explicative - Volume 2 - Détail des modifications**

Le Volume 2 (20 pages) présente de manière exhaustive la liste des points de modification.

Il contient la justification des différents points de modification et les extraits des pièces du PLUi modifiées et notamment :

- Les modifications relatives au secteur Portes du Vercors,
- Les modifications relatives à la mixité sociale,
- Les modifications relatives au secteur des Côtes Amont.

Il convient de préciser que, dans le cadre d'une procédure distincte d'évolution du PLUi, à savoir la révision allégée n°1, le livret communal de Sassenage sera parallèlement modifié.

#### 03. TOME 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les différentes pièces les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rapport environnemental de la modification n°4 du PLUi - 143 pages

- Résumé non technique,
- Etat initial de l'environnement,
- Analyse de l'articulation avec les plans et programmes,
- Incidences notables probables de la modification du PLUi,
- Mesures envisagées ERC de la modification n°4,
- Explications des choix retenus et justifications,
- Critères, indicateurs et modalités retenus,
- Méthodologie de l'évaluation environnementale de la modification n°4.

#### 04. LIVRET METROPOLITAIN (Extrait)

- Tome 4 – Explication des choix retenus

#### 05. LIVRET COMMUNAL DE SASSENAGE

- Tome 4 – Explication des choix retenus

#### 06. TOME 6.1 et TOME 6.2

- Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (Extrait),
- Liste des emplacements réservés mixité sociale.

#### 07. OAP SECTORIELLES

- OAP sectorielles - Volume 4 - Extrait commune de Sassenage.

#### 08. PIECES ADMINISTRATIVES

Les documents suivants font partie du dossier d'enquête :

- 01 Délibération du 9 février 2024 définissant les modalités de la concertation préalable,
- 02 1 Délibération du 27 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation préalable,
- 02 2 Annexe à la délibération du 27 septembre 2024 - Bilan de concertation,
- 03 Délibération du 27 septembre 2024 portant sur l'ouverture de la zone AU,
- 04 1 Arrêté métropolitain du 3 octobre 2024 de prescription de la modification n°4,
- 04 2 Annexe à l'arrêté métropolitain du 3 octobre 2024,
- 05 Décision du Tribunal administratif de Grenoble du 17 janvier 2024 de désignation du commissaire enquêteur,
- 06 Arrêté métropolitain du 10 mars 2025 d ouverture de l'enquête publique,
- 07 Avis d'enquête publique,
- 08 1 Annonces légales Les Affiches,
- 08 2 Annonces légales Le Dauphiné Libéré.

#### 09. AVIS REGLEMENTAIRES

- Avis de l'Etat (Direction départementale des territoires),
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de le Qualité (INAO),
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).
- Avis de l'Établissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- Commune de Seyssinet-Pariset,
- Commune de Vaulnaveys-le-Haut.

##### **1.3.2 Volume 2**

Les plans listés ci-après montrent la situation initiale (**avant**) :

- A Plan de zonage,
- C1 Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale,
- C2 Atlas de la mixité sociale,
- G1 Atlas des OAP et secteurs de projet,
- J Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation.

##### **1.3.3 Volume 3**

Les plans listés ci-après montrent la situation après modification (**après**) :

- A Plan de zonage,
- C1 Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale,
- C2 Atlas de la mixité sociale,
- G1 Atlas des OAP et secteurs de projet,
- J Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation.

## 1.4 Examen du dossier d'enquête

Le PLUi de Grenoble-Alpes Métropole, approuvé le 20/12/2019, a fait l'objet de plusieurs évolutions (mises à jour, modification simplifiée, modifications) afin de s'adapter aux enjeux auxquels fait face le territoire, à l'actualité des projets ou encore aux nouveautés règlementaires. Des évolutions sont en cours concomitamment à la présente modification telles que les projets de modification n°3 (M3) et de révision allégée n°1 (RA1).

Si certains éléments de contenu peuvent être communs à tout ou partie des procédures approuvées et en cours, toutes sont indépendantes et font l'objet d'une évaluation environnementale spécifique et indépendante.

### 1.4.1 Rapport de Présentation

En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les différentes pièces de son Tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les OAP et le règlement.

Il comporte les chapitres suivants :

- Tome 3.- Évaluation environnementale - Rapport environnemental, 144 pages,
- Tome 4 - Explication des choix retenus - Livret communal de Sassenage, 60 pages
- Tome 4 - Explication des choix retenus - Livret métropolitain, Extrait, 8 pages

### 1.4.2 L'évaluation environnementale

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

« *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement par le présent chapitre :*

- **3° bis : Les plans locaux d'urbanisme »**

« *Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi. Article R104-11 du Code de l'urbanisme (modifié par le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021) Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion*

- **1° De leur élaboration »**

« *Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur.*

L'évaluation environnementale est une démarche itérative visant à interroger, tout au long de son élaboration, le contenu du projet de document d'urbanisme au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement et la santé humaine. Le rapport de présentation retranscrit cette démarche en intégrant notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, une justification des choix effectués, une évaluation des incidences du projet de document ainsi qu'une description des mesures prises par la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs prévisibles.

En l'espèce, le PLUi de GAM a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de son élaboration et des procédures de modification n°1, 2 et 3. L'évaluation environnementale des procédures de modification n°4 et de révision allégée n°1, si elles doivent viser les mêmes objectifs que cités précédemment, s'inscrivent donc dans un contexte particulier, et peuvent ainsi s'appuyer en grande partie sur l'évaluation antérieure, que ce soit son état initial (tome 2 du rapport de présentation), ou l'explication des choix retenus (tome 4), modifiés en 2024 dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUi.

La prise en compte de l'environnement est renforcée dans la modification par le choix de la Métropole d'effectuer une évaluation environnementale dans laquelle seront étudiés les impacts sur l'environnement des différents points inscrits à la modification n°4 du PLUi.

Il s'agit notamment d'appliquer les principes de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et d'intégrer la prise en compte des continuités écologiques dans les OAP sectorielles nouvellement créées ou modifiées.

### 1.4.3 Les modifications apportées au PLUi

La **Notice explicative** a pour objectif de présenter la procédure de modification n°4 du PLUi. Elle tient lieu d'exposé des motifs des changements apportés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme.

Le **Volume n°1 de la Notice explicative** présente toutes les informations générales liées à la procédure de modification et notamment :

- L'objet global de la modification,
- La liste des pièces du PLUi modifiées,
- Les informations liées au déroulement de la procédure.

### Les évolutions réglementaires apportées dans la modification n°4 concernent notamment :

#### L'évolution du zonage

Ces modifications portent notamment sur des changements :

- d'une zone à urbaniser (AU stricte) vers une zone agricole (A),
- d'une zone à urbaniser (AU stricte) vers une zone à urbaniser indiquée AUD2 et vers une zone urbaine mixte UD2.

Ces modifications de zonage touchent des parties très localisées du territoire communal de Sassenage et peuvent être considérées comme isolées et sans incidence sur l'équilibre du zonage de la commune et de surcroît de la Métropole.

#### Des modifications du rapport de présentation

Ces modifications portent notamment sur :

- le tome 3 - Evaluation environnementale de la procédure de modification n°4,
- le tome 4 - Explication des choix - livret communal de Sassenage
- le tome 4 - Explication des choix - livret métropolitain.

#### Des modifications du règlement écrit

Ces modifications portent notamment sur :

- la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation,
- la liste des emplacements réservés de mixité sociale (tome 6.2 du règlement écrit).

#### Des modifications du règlement graphique

Ces modifications portent notamment sur :

- le plan A de zonage,
- l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale,
- l'atlas C2 de la mixité sociale,
- l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet,
- l'atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation.

## La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU des Côtes conduit à créer une nouvelle OAP sectorielle.

Le **Volume n°2 de la Notice explicative** donne le détail des modifications

- Ce volume présente de manière exhaustive la liste des points de modification,
- Il contient la justification des différents points de modification et les extraits des pièces du PLUi modifiées.

### **1.4.4 Modifications relatives au secteur Portes du Vercors**

L'opération des « *Portes du Vercors* » prévoyait une urbanisation mixte comprenant logements, commerces, activités économiques et activités de loisirs sur environ 100 hectares situés sur les communes de Fontaine et de Sassenage, avec une mise en œuvre programmée sur la période 2020-2040.

La partie Nord de cette opération, qui correspond à la 3<sup>ème</sup> tranche de la phase 1 et à la phase 2, ne pourra se réaliser car elle a été identifiée comme inconstructible par le PPRi Drac aval approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2023.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est un document réglementaire qui identifie les zones exposées aux risques d'inondation et les règles d'urbanisme et de construction à respecter dans ces zones pour limiter l'exposition des personnes et des biens aux inondations. Le PLUi se doit donc de prendre en compte cette nouvelle connaissance du risque.

#### Reclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors en zone agricole (A)

La présente modification concerne la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors, située au Sud du territoire communal de Sassenage, en limite avec la commune de Fontaine.

La totalité de cette zone AU, qui représente une superficie de 24,63 hectares, est reclassée en zone agricole (A) en cohérence avec le PPRi Drac aval dont les règles ne permettent plus de réaliser le projet mixte envisagé.

En conséquence, le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le Plan A de zonage (planches C3 et D3),
- Le Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

#### Réduction du secteur de mixité sociale (SMS), de l'espace de développement commercial (EDC) et de la centralité urbaine commerciale (CUC) en conséquence du reclassement en zone agricole

Le reclassement de la zone AU de Portes du Vercors en zone agricole implique une évolution des règles de mixité sociale et des règles de mixité fonctionnelle et commerciale en vigueur puisque celles-ci ne trouvent plus à s'appliquer en zone agricole.

La modification vise par ailleurs à supprimer l'espace de développement commercial (EDC) ainsi que la Centralité urbaine commerciale (CUC) qui ne trouvent plus à s'appliquer en zone agricole. Ces règles de mixité fonctionnelle et commerciale sont supprimées sur l'emprise reclassée en zone agricole (A).

En conséquence, le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- L'atlas C2 de la mixité sociale (Planches E11, F11, E12 et F12),
- L'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale (Planches E11, F11, E12 et F12),
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

#### 1.4.5 Modifications relatives à la mixité sociale

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) fixe un objectif de 25 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants se trouvant dans le périmètre de l'aire urbaine de Grenoble.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements sociaux représentaient 15,1 % des résidences principales de la commune de Sassenage, ce qui représente 503 logements manquants pour atteindre l'objectif de 25 %. De plus, la commune a fait l'objet d'un constat de carence, prononcé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023, du fait du non-respect de ses obligations triennales pour la période 2020-2022.

Le PLUi a obligation de donner aux communes la capacité de respecter les objectifs qui leur sont assignés par les lois ALUR et Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et il doit également être compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) en vigueur.

Le reclassement de la zone AU des Portes du Vercors en zone agricole ne permettra pas de réaliser les logements sociaux qui étaient prévus sur ce secteur et implique donc de modifier les règles de mixité sociale afin de dégager de nouvelles capacités de réalisation de logements sociaux sur le reste du territoire communal.

Deux leviers ont été identifiés pour parvenir à cet objectif :

- la modification des secteurs de mixité sociale (SMS),
- la création de nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale (ERS).

#### Modification des secteurs de mixité sociale (SMS)

Dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi, les secteurs de mixité sociale (SMS) font l'objet de trois modifications distinctes :

- 1) Augmentation du taux de logements sociaux à réaliser sur un secteur situé en entrée Sud de la commune,
- 2) Réduction du secteur de mixité sociale de la plaine (LS 3.35.40) résultant du reclassement de la zone AU de Portes du Vercors,
- 3) Suppression de l'un des secteurs de mixité sociale des Côtes (LS 3.35.40) résultant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont et de son remplacement par un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS).

En conséquence, le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- L'atlas C2 de la mixité sociale (Planches D11, E11, F11, E12 et F12),
- Le livret métropolitain (Tome 4 de la présentation - Explication des choix retenus),
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

#### Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) chemin du Billery

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées AZ 45, AZ 46 et AZ 47, situées chemin du Billery, au niveau de l'intersection avec le chemin du Paget.

Elle consiste à inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 60 logements et 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en 100% dédiés au logement locatif social PLUS-PLAi, comportant au moins 40% de PLAi.

Il s'agit en effet de favoriser la réalisation d'un projet d'habitat inclusif destiné aux personnes âgées. Les logements destinés aux personnes âgées pourront ainsi représenter 70% du programme, le reste des logements étant réservés par l'Etat (contingent préfectoral).

Le tènement concerné par cette évolution représente une superficie totale d'environ 5770 m<sup>2</sup>. Il est actuellement classé en zone UD1 (pavillonnaire en mutation) et pourra donc accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de 13 mètres au faitage.

En conséquence, Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- La liste des emplacements réservés de mixité sociale (Tome 6.2 du règlement écrit),
- L'atlas C2 de la mixité sociale (planches E11 et E12),
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

#### **1.4.6 Modifications relatives au secteur des Côtes Amont**

Le site des Côtes Amont se situe en limite amont de l'urbanisation, le long de la route de Villard de Lans. Tourné en direction de la vallée de l'Isère, orienté Sud-Est, ce secteur offre des vues monumentales sur le massif de Chartreuse et la cuvette grenobloise.

Il est actuellement occupé par une prairie agricole cernée de haies.

D'une superficie d'environ 1,2 hectares, cette zone dégage un potentiel réellement aménageable d'environ 0,8 hectares. Le reste de la zone AU est en effet occupé par une partie de la route de Villard de Lans, la voie d'accès de plusieurs maisons et le jardin d'une bâtisse située à l'aval.

L'ouverture de ce site à l'urbanisation permet de contribuer à renforcer les outils de mixité sociale, tout en complétant une dent creuse du secteur des Côtes et ainsi de fermer définitivement sa limite amont, une frange nette et définitive sanctuarisée par le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

#### Reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2

La présente modification concerne l'actuelle zone AU des Côtes Amont.

Elle consiste à classer en zone à urbaniser AUD2 les parcelles cadastrées BK351, BK352, BK353, BK354 et BK355 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements et à classer le reliquat correspondant aux jardins des propriétés limitrophes et à la route de Villard de Lans en zone urbaine mixte UD2 (secteurs pavillonnaires en densification).

Le choix du zonage AUD2, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 délimitée sur l'essentiel du secteur des Côtes de Sassenage, permet de garantir des formes urbaines et paysagères cohérentes avec l'environnement urbain de l'OAP sectorielle. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage.

Le règlement écrit de ces deux zones impose qu'au moins 35% de la superficie de l'opération soient traités en espaces de pleine terre et au moins 50% en surfaces végétalisées ou perméables.

En conséquence, Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Le plan A de zonage (Planche C3),
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).



### Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour accompagner le futur projet

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle qui permet de définir des principes d'aménagement de l'espace et d'exprimer des objectifs et des orientations pour le futur projet. Ses principales caractéristiques sont traduites dans un schéma d'aménagement.

L'OAP 125 « Les Côtes Amont » est ainsi créée sur l'emprise de la nouvelle zone AUD2, correspondant aux parcelles cadastrées BK351, BK352, BK353, BK354 et BK355. Elle représente une superficie de 7 880m<sup>2</sup>.

Le périmètre de la nouvelle « OAP125 Les Côtes Amont » est délimité dans l'atlas G1 des OAP et secteurs de projets.

Les orientations de l'OAP « Les Côtes Amont » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement des villages, de prise en compte des sensibilités paysagères et environnementales du site, d'exigence d'intégration urbaine et de mixité sociale :

- Préserver des espaces de fonctionnalités écologiques des haies et de la prairie,
- Penser la desserte comme une rue de village,
- Mettre en œuvre un programme de logements collectifs intégrant une mixité sociale,
- Insérer les constructions dans la pente et dans le paysage tout en prenant en compte le confort d'été et d'hiver.

En conséquence, le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- L'atlas G1 des OAP et secteurs de projet (planche D11),
- L'OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont »,
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

### Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS)

Un SMS LS 3.35.40 est inscrit au PLUi en vigueur sur le secteur des Côtes Amont. Il impose la réalisation d'au moins 35% de logements locatifs sociaux en PLUS-PLAi, dont au moins 40% de PLAi, à partir de 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, il est décidé d'inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) sur la nouvelle zone AUD2 correspondant à l'emprise opérationnelle, à savoir les parcelles cadastrées BK351, BK352, BK353, BK354 et BK355, et de supprimer la totalité de ce SMS puisque le reliquat correspond à des voiries et aux jardins des propriétés limitrophes.

L'ERS ainsi créé impose la réalisation d'au moins 45 logements en 100% PLUS-PLS-BRS, dont 35% minimum de PLUS.

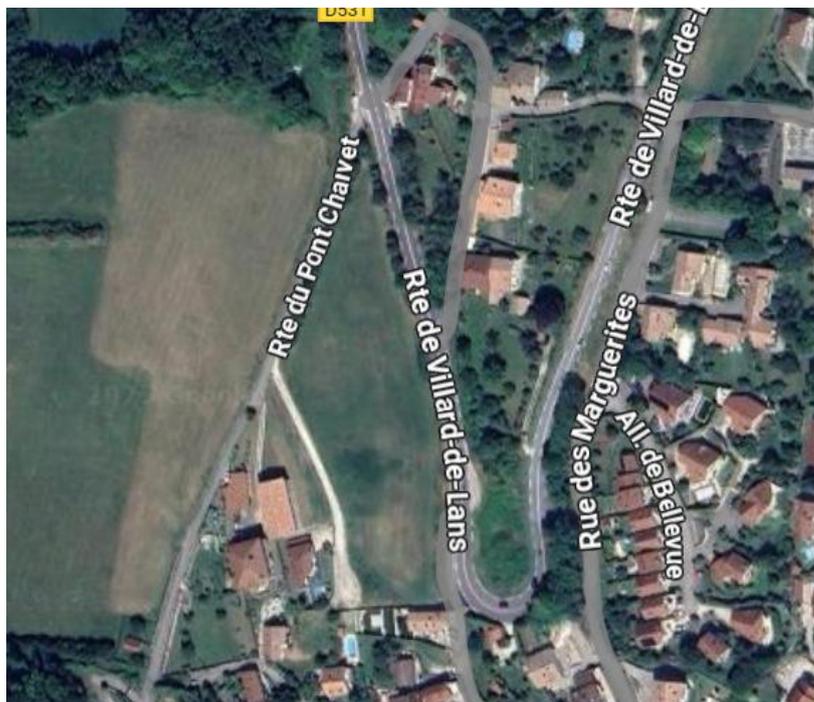
L'obligation de réaliser des logements en PLAi n'est pas conservée compte tenu de la localisation particulièrement excentrée de ce site.

En conséquence le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- La liste des emplacements réservés de mixité sociale (Tome 6\_2 du règlement écrit),
- L'atlas C2 de la mixité sociale (Planche D11),
- Le livret métropolitain (Tome 4 du rapport de présentation)
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

### Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS

La présente modification concerne l'emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à l'élargissement de la route de Villard de Lans.



### **Emplacement réservé ER\_24\_SAS**

En cohérence avec l'évolution du projet de voirie, l'emprise de cet emplacement réservé est réduite au talus existant au droit de l'OAP sectorielle.

En conséquence, le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- La liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (Tome 6\_1 du règlement écrit),
- L'atlas J des emplacements réservés - T1 (planches H21 et H22),
- Le livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation).

### Contexte et synthèse des modifications

Le PPRI Drac aval a notamment pour effet de rendre inconstructible la zone AU des Portes du Vercors sur la commune de Sassenage, obérant ainsi la réalisation de nombreux logements sociaux.

Une procédure d'évolution du PLUi est donc nécessaire pour prendre en compte les nouvelles possibilités ou interdictions de construire liées au PPRI Drac et rétablir la capacité de la commune de Sassenage à répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux.

Dans les documents du PLUi, les textes supprimés figurent en barré et sont surlignés en rouge (**exemple**) ; les textes ajoutés sont surlignés en bleu (**exemple**). Certains commentaires sont par ailleurs surlignés en violet pour indiquer par exemple un changement effectué sur un schéma ou une modification dans l'ordre des paragraphes (**exemple**).

Ces modifications apparaissent dans la notice et dans les documents écrits modifiés. Pour les documents graphiques, le dossier comprend les planches modifiées en version « avant » et « après » modification.

## 2. Chapitre 2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Préparation de l'enquête publique

#### 2.1.1 Élaboration du calendrier de l'enquête publique et des permanences

Faisant suite à la demande de Monsieur le Vice-président de Grenoble-Alpes Métropole du 17 décembre 2024, Monsieur le Vice-président du tribunal administratif de Grenoble, par décision N° E24000224 / 38, en date du 17 janvier 2025,

- a désigné Monsieur Alain MONTEIL en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

***Le projet de modification numéro 4 du plan local d'urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole (Isère),***

- a désigné Madame Catherine VIGNON en qualité de commissaire enquêtrice suppléante,
- a notifié cette décision à Monsieur le président de Grenoble-Alpes Métropole, à Monsieur Alain MONTEIL et à Madame Catherine VIGNON.

La copie de cette décision est jointe en annexe n°1.

Dès cette demande de désignation, Grenoble-Alpes Métropole a souhaité que les 2 enquêtes :

- la Modification n°4 du PLUi (Réf TA : E24000224) et
- la Révision alléguée n°1 du PLUi (Réf TA : E24000225),

soient conduites en parallèle selon un calendrier commun.

C'est ainsi que Madame Catherine VIGNON a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice titulaire pour l'enquête la révision alléguée n°1 du PLUi et, de manière croisée, Monsieur Alain MONTEIL a été désigné commissaire enquêteur suppléant pour cette même enquête.

Tenant compte des délais de rédaction de l'arrêté d'ouverture d'enquête, de l'avis au public, de l'insertion des annonces dans la presse locale et en accord avec les commissaires enquêteur titulaires de ces 2 enquêtes, au cours d'une réunion avec Grenoble-Alpes Métropole le 12 février 2025 (Voir paragraphe 2.1.4), la période de l'enquête publique a été fixée :

du **lundi 28 avril à 9 heures au mercredi 4 juin 2025 à 12 heures**, soit 38 jours consécutifs.

Les dates des permanences ont été également fixées de manière coordonnée entre ces deux enquêtes, puis précisées lors de plusieurs échanges entre GAM et les commissaires enquêteurs, en considérant les horaires d'ouverture des mairies, les vacances de printemps et en essayant d'alterner dans la mesure du possible les jours de la semaine ainsi que les matins et les après-midis, à savoir :

- pour la Modification n°4 du PLUi :

- Permanence n°1 le lundi 12 mai de 9h à 12h au siège de l'enquête (Place Malraux),
- Permanence n°2 le mercredi 21 mai de 14h à 17h à la mairie de Sassenage,
- Permanence n°3 le mercredi 4 juin de 9h à 12h à Sassenage (clôture), permanence commune pour les 2 enquêtes.

- pour la Révision alléguée n°1 du PLUi :

- Permanence n°1 le lundi 5 mai de 9h à 13h au siège de l'enquête (Place Malraux),
- Permanence n°2 le mercredi 7 mai de 9h à 13h à Veurey-Voroize,
- Permanence n°3 le samedi 17 mai de 9h à 12h à Noyarey,
- Permanence n°4 le lundi 26 mai de 14h à 17h à Claix,
- Permanence n°5 le mardi 27 mai de 14h à 17h à GAM (Place Malraux),
- Permanence n°6 le mercredi 4 juin de 9h à 12h à Sassenage (clôture), permanence commune pour les 2 enquêtes.

Le siège de l'enquête publique est fixé dans les bureaux de Grenoble-Alpes Métropole, 1 Place André Malraux - 38031 Grenoble Cedex.

Les commissaires enquêteurs évoquent la possibilité de prévoir la fermeture tardive des mairies concernées en cas d'affluence du public à la fin des permanences. Ils confirment également auprès des services des mairies, la possibilité de prendre des RV avec eux en dehors des permanences pour les associations et les cas spécifiques (personnes handicapées, etc.).

### **2.1.2 Dispositions prises pour le bon déroulement de l'enquête**

Le décret n° 2017-626 relatif aux « procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement » prescrit la dématérialisation de l'enquête publique.

Ainsi, l'enquête publique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numérique) et à l'appui de supports papier (dossiers et registres) afin que le public puisse consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations et propositions éventuelles sur le registre numérique ou bien sur le registre papier.

#### Dossier d'enquête numérique

Le dossier d'enquête publique était consultable et téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/modif4-plui-grenoble-alpesmetropole> pendant toute la durée de l'enquête. Des postes informatiques sous forme de tablettes numériques ont été mis à disposition du public dans chaque commune de la Métropole ainsi qu'au siège de l'enquête (Grenoble-Alpes Métropole, 1 Place André Malraux - Grenoble) aux jours et heures d'ouverture habituels.

#### Tablettes numériques / Postes informatiques

La jurisprudence actuelle rend obligatoire pour les communes d'accueil du commissaire enquêteur (permanences) de disposer d'un dossier « papier » complet en plus de la mise à disposition d'un moyen de consultation numérique. Ainsi, afin que l'information du public soit assurée dans l'ensemble des communes de la Métropole, le maître d'ouvrage a équipé chacune des 49 communes du territoire d'une tablette ou poste informatique pour la consultation du dossier d'enquête. D'une utilisation simple et ergonomique, la tablette permet à chaque visiteur à l'enquête publique de consulter le dossier d'enquête en ligne, sur le site de GAM et, en cas de panne du réseau, de consulter sa version copiée en mémoire. La tablette permet aussi d'accéder en ligne à l'outil informatique de GAM (PLUiGAM) d'information à l'échelle de la parcelle cadastrale.

#### Dossier d'enquête papier

Un accès au dossier en version papier était disponible au siège de l'enquête publique (Place Malraux à Grenoble) et dans la commune de Sassenage, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou durant celle-ci, toute personne a pu, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de Grenoble-Alpes Métropole.

#### Réunion publique

Pour une meilleure information des Métropolitains et plus particulièrement des habitants de Sassenage, les 2 commissaires enquêteurs ont proposé qu'une réunion publique commune pour les deux enquêtes (Modification n°4 et Révision allégée n°1) soit organisée au début de la période d'enquête en présence de Grenoble-Alpes Métropole et du service urbanisme de Sassenage. Cependant, cette proposition n'a pas été retenue par le maître d'ouvrage car, d'un commun accord, il a été convenu que cette réunion n'était pas nécessaire par le fait même que la concertation préalable avait été extensive avec l'organisation de plusieurs réunions publiques pendant la phase préalable de l'étude du projet de modification n°4 du PLUi.

### 2.1.3 Recueil des observations et propositions du public

#### Registre numérique

Pendant la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de faire ses observations :

- Sur le registre numérique accessible pendant toute la durée de l'enquête (<https://www.registre-numerique.fr/modif4-plui-grenoble-alpesmetropole> ), notamment sur les postes informatiques (tablettes) mis à disposition du public dans toutes les communes et au siège de l'enquête publique ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [modif4-plui-grenoble-alpesmetropole@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif4-plui-grenoble-alpesmetropole@mail.registre-numerique.fr)

Les observations et propositions du public, transmises par voie électronique, étaient consultables sur le registre numérique.

Dans ce but, le maître d'ouvrage a choisi la société « *Publilégal* » comme prestataire de service pour la mise en œuvre de la plateforme numérique dite « registre dématérialisé ». Il est confirmé que Grenoble-Alpes Métropole, en tant que maître d'ouvrage, est effectivement responsable de la bonne tenue de ce registre numérique.

Par des interfaces dédiées, séparées et indépendantes, cet outil informatique permet au maître d'ouvrage d'une part, d'accéder à toutes les contributions, et d'autre part, au commissaire enquêteur de les traiter, de les classer par thème et de les analyser.

Toutes les contributions écrites du public (y compris les fichiers joints) sont générées et intégrées dans le registre dématérialisé par le prestataire de service :

- les contributions déposées directement dans le registre numérique,
- les contributions envoyées par courriel,
- les contributions déposées sur les registres papiers ont été scannées puis intégrées au registre dématérialisé,
- les contributions reçues par voie postale au siège de GAM ont été également scannées puis intégrées au registre dématérialisé, après accord du commissaire enquêteur.

La mise en œuvre de ce fichier dématérialisé ainsi que la liste des thèmes et la clé de répartition des thèmes sont abordées dans le chapitre 3 « Examen des contributions du public ».

#### Formation à l'utilisation du registre numérique

Pour les deux enquêtes, la Modification n°4 et la Révision allégée n°1 du PLUi, une séance de sensibilisation à l'utilisation du registre numérique par les 2 commissaires enquêteurs a eu lieu le mardi 8 avril 2025 en visioconférence, d'une durée d'une heure et demie, animée par M. Anthony FORTIN de Publilégal, société prestataire de service en charge du registre numérique.

#### Registres papier

Pendant la durée de l'enquête, le public a eu également la possibilité de faire ses observations :

- Sur les registres d'enquête papiers établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition au siège de l'enquête publique (Grenoble-Alpes Métropole, 1 Place André Malraux - Grenoble) et dans les 49 communes de la Métropole aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Par voie postale en adressant un courrier à :  
Monsieur le commissaire enquêteur de la Modification n°4 du PLUi,  
Grenoble-Alpes Métropole, Immeuble Le Forum - 3 rue Malakoff, Grenoble

Les observations et propositions écrites et orales du public, reçues par le commissaire enquêteur et celles transmises par voie postale, étaient consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public étaient communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

### 2.1.4 Réunion préparatoire avec le maître d'ouvrage

Une première réunion préparatoire commune pour les 2 enquêtes :

- la Modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole (Réf TA : E24000224) et
- la Révision allégée n°1 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole (Réf TA : E24000225),

s'est déroulée dans les bureaux de GAM, Immeuble Le Verseau, 4 rue du Cotentin à Echirrolles le 12 février 2025 en présence de :

- M. Bruno MAGNIER, Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement,
- Mme Myriam REYNAUD-BANUS, Cheffe du service urbanisme,
- Mme Anthéa GIANCATERINA, Responsable Enquête Révision allégée n°1,
- Mme Elsa RIPERT, Urbaniste référente pour Sassenage,
- M. Vincent BOUDIERES, Responsable de la mission risques,
- Mme Marine BRUN-FERRET, Chargée des procédures d'urbanisme et d'aménagement.

Et pour les commissaires enquêteurs :

- Mme Catherine VIGNON, ingénieure-conseil en environnement, commissaire enquêtrice pour la Révision allégée n°1 du PLUi et suppléante pour la Modification n°4 du PLUi,
- M. Alain MONTEIL, ingénieur Centrale et Supélec, commissaire enquêteur pour la Modification n°4 du PLUi et suppléant pour la Révision allégée n°1 du PLUi.

Au cours de cette réunion, les représentants de Grenoble-Alpes Métropole sont intervenus, en particulier M. Bruno MAGNIER afin de replacer ces deux enquêtes dans le contexte historique du PLUi et de ses modifications ainsi que Mme Elsa RIPERT pour présenter les enjeux de la Modification n°4 et Mme Anthéa GIANCATERINA pour la Révision allégée n°1 du PLUi.

Lors de cette réunion, Grenoble-Alpes Métropole a communiqué une clé USB à chaque commissaire enquêteur. Cette clé comporte l'ensemble du dossier d'enquête au format dématérialisé, à savoir :

- Les pièces administratives :
  - Concertation, modalités, bilan et annexes,
  - Arrêtés Prescription de la modification n°4 et annexe.
- Les pièces PLUi modifiées :
  - Rapport de présentation, Règlements écrit et graphique,
  - OAP sectorielles, OAP thématiques

Sont également fournis aux 2 commissaires, au format papier, les 2 livrets de la Notice Explicative (Volumes 1 et 2) pour les 2 enquêtes ainsi que le Livret Communal de Sassenage et l'OAP sectorielle, Volume 4, pour la commune de Sassenage.

Lors de cette réunion les documents suivants ont été remis aux 2 commissaires enquêteurs :

- Avis de la MRAe et Personnes publiques associées (PPA) : SCoT, INAO et communes de Seyssinet-Pariset et Vaulnaveys le Haut.

Par ailleurs, Grenoble-Alpes Métropole confirme que les modifications envisagées respectent les orientations stratégiques du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui sont la modération de la consommation de l'espace, l'attractivité économique, le renforcement de l'offre de logements sociaux, la protection du paysage et du patrimoine ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux.

### Synthèse

Cette première réunion, comme celles qui suivront d'ailleurs, ont permis un échange très utile entre les deux commissaires enquêteurs et le maître d'ouvrage, une présentation et une analyse préliminaire du dossier, des précisions sur les modalités et la procédure ainsi que le calendrier du déroulement de l'enquête et des opérations qui ont suivi.

### **2.1.5 Deuxième réunion avec le maître d'ouvrage le 17 mars 2025**

Une deuxième réunion commune pour les 2 enquêtes conduites en parallèle (Modification n°4 et Révision allégée n°1 du PLUi) s'est déroulée dans les bureaux de GAM, Immeuble Le Verseau, le 17 mars 2025 en présence de :

- Mme Anthéa GIANCATERINA, Responsable Enquête Révision allégée,
- Mme Elsa RIPERT, Urbaniste, référente pour Sassenage,

et des commissaires enquêteurs :

- Mme Catherine VIGNON, pour la Révision allégée n°1 du PLUi,
- M. Alain MONTEIL, pour la Modification n°4 du PLUi.

Au cours de cette réunion, Grenoble-Alpes Métropole a présenté les grandes lignes des deux dossiers ainsi que l'organisation et le planning du déroulement des 2 enquêtes publiques :

#### Présentation de la Modification n°4 du PLUi

- o Calendrier général : Modif n°3, Rév All n°1 et Modif n°4,
- o Rappel contexte et objectifs,
- o Modifications relatives au secteur Portes du Vercors,
- o Modifications relatives à la mixité sociale,
- o Modifications relatives au secteur des Côtes Amont,
- o Evaluation environnementale,
- o La concertation préalable,
- o Liste des pièces modifiées ou créées.

#### Présentation de la Révision Allégée n°1

- o Calendrier général : Modif n°3, Rév All n°1 et Modif n°4,
- o Révision allégée n°1 relative aux risques d'inondation du Drac,
- o La réduction de la vulnérabilité par le renouvellement urbain,
- o Suppression de la partie réglementaire Risques Drac aval du PLUi,
- o Secteurs concernés par la trame de limitation de la constructibilité,
- o Nouvelles possibilités de constructions dans les zones RCu3 et RCu4 du PPRI Drac aval,
- o Trame de limitation de la constructibilité sur les zones RCu3 et RCu4 du PPRI Drac aval,
- o Modalités de suppression de la trame,
- o De nouvelles possibilités dès l'approbation de la révision allégée n°1,
- o Conclusions de l'évaluation environnementale,
- o La concertation préalable de la Révision allégée n°1,

#### Transmission des documents

Les supports présentés lors de la réunion détaillée ci-dessus ont été transmis aux 2 commissaires enquêteurs le 20 mars 2025.

### **2.1.6 Visite de la commune**

Une première visite de la commune, à la demande et au profit du commissaire enquêteur, a été organisée le 3 avril 2025 par Madame Elsa RIPERT de Grenoble-Alpes Métropole afin d'avoir un aperçu général du contexte local et de présenter les points particuliers ou les secteurs concernés par le projet de modification n°4 du PLUi mais également les différents quartiers et hameaux qui composent la commune.

Ont animé cette visite :

- o M. Jean-Pierre SERRAILLIER, Adjoint à l'Urbanisme à la mairie de Sassenage,
- o Mme Alexandra PACE, Responsable du Service Urbanisme à Sassenage,
- o Mme Elsa RIPERT, Urbaniste GAM, référente pour Sassenage
- o M. Vincent BOUDIERES, Responsable de la mission risques-GAM

## Les Côtes Amont

La visite s'est déroulée en commençant par « Les Côtes Amont » situées sur les hauteurs de Sassenage le long de la route qui conduit à Villard de Lans. Il s'agit d'une parcelle en pente d'une superficie de 1,2 ha offrant une vue exceptionnelle sur Sassenage, le Drac, l'Isère et plus largement sur toute la métropole grenobloise.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Côtes Amont résulte de la nécessité de dégager de nouvelles capacités de production de logements sociaux faisant suite à l'impossibilité d'urbaniser les Portes du Vercors sur la commune de Sassenage.



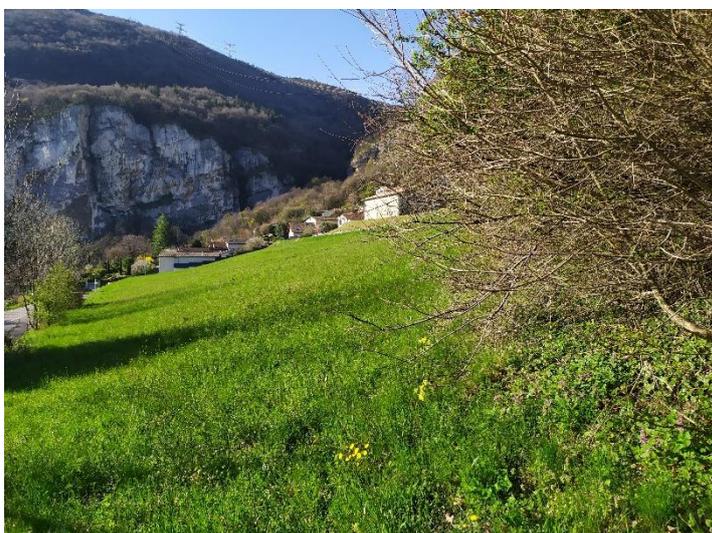
### ***Vue générale des « Côtes Amont » et de la route de Villars de Lans***

La délibération du Conseil métropolitain du 27 septembre 2024 relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont justifie pleinement de la nécessité de cette ouverture et de la faisabilité du projet. En effet, les études préalables réalisées ont permis de confirmer la suffisance des équipements publics pour permettre la réalisation d'un programme de logements : accès par la route de Pont Charvet, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées en gravitaire dans le réseau situé route de Villard de Lans.

Destiné à accueillir une opération comportant 100% de logements sociaux afin de contribuer au rattrapage de la carence constatée sur Sassenage, le projet prendra la forme de petits collectifs. Une attention est portée dans les prescriptions de l'OAP sur l'intégration paysagère de ces logements collectifs au regard de la pente, de la trame verte et du tissu bâti environnant.

Les seuls points qui restent à étudier et à améliorer si possible sont :

- Le manque de visibilité aussi bien dans le sens montant que dans le sens descendant au niveau de l'intersection entre la voie d'accès à l'OAP (route du Pont Charvet) et la grande route qui conduit à Villars de Lans,
- Le manque de transport en commun bien qu'un arrêt de bus ait été aménagé au niveau de l'intersection mentionnée précédemment.



***Les Côtes Amont***



***Arrêt de bus à l'intersection***

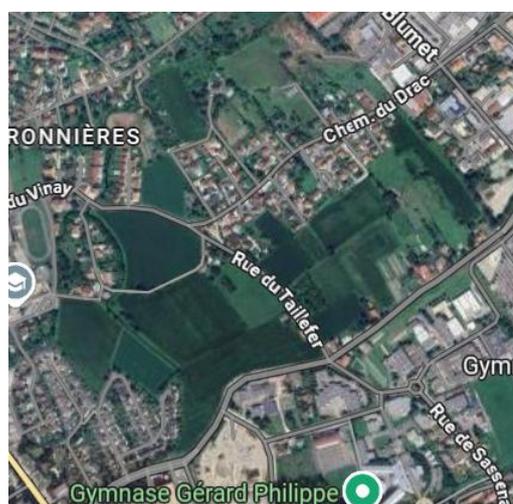
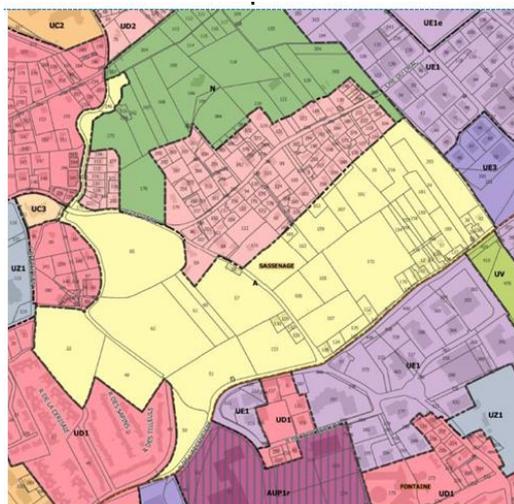
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle qui permet de définir des principes d'aménagement de l'espace et d'exprimer des objectifs et des orientations pour le futur projet sur une superficie de 7 880 m<sup>2</sup>. Ses principales caractéristiques sont traduites dans un schéma d'aménagement sur l'emprise de la nouvelle zone AUD2.

### Les Portes du Vercors

La visite s'est poursuivie par une longue balade en voiture tout d'abord dans les quartiers résidentiels des Côtes de Sassenage et le vieux centre historique, puis dans la plaine, au Parc de l'Ovalie et jusqu'aux Portes du Vercors, au sud du territoire communal.

La totalité de cette zone AU, composée de nombreuses parcelles cultivées et bordées par un habitat diffus, d'une superficie d'environ 25 hectares, est reclassée en zone agricole (A) en cohérence avec le PPRI Drac aval dont les règles ne permettent plus de réaliser le projet mixte envisagé à l'origine.

La présente modification vise donc à supprimer sur cette emprise le secteur de mixité sociale imposant la réalisation d'au moins 35% de logements sociaux en PLUS-PLAI. Cette modification vise par ailleurs à supprimer l'espace de développement commercial (EDC) ainsi que la Centralité urbaine commerciale (CUC) qui ne trouvent plus à s'appliquer en zone agricole.



**Les Portes de Vercors : Extrait du plan de zonage**

**Vue aérienne**

### Le Chemin du Billery

Enfin, de retour au parking de la mairie, le parcours s'est terminé par la visite de l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERS), Chemin du Billery, au niveau de l'intersection avec le chemin du Paget, à deux pas de la mairie.

Il s'agit en effet de favoriser la réalisation d'un projet d'habitat inclusif destiné aux personnes âgées. Ces logements pourront ainsi représenter 70% du programme, le reste des logements étant réservés par l'Etat (contingent préfectoral).

Cet emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) impose la réalisation d'un programme comportant au moins 60 logements et 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en 100% dédiés au logement locatif social PLUS-PLAI, comportant au moins 40% de PLAI.

Le tènement concerné par cette évolution représente une superficie totale d'environ 5770 m<sup>2</sup>. Il est actuellement classé en zone UD1 (pavillonnaire en mutation) et pourra donc accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de 13 mètres au faîtaage.



## Bilan de la visite

Lors de cette visite, incidemment, nous avons rencontré Monsieur Daniel GERBE, Président de Ademus, une association concernée par les questions de développement et d'urbanisation ainsi que d'environnement sur la commune de Sassenage. Il a été convenu qu'un rendez-vous serait proposé par les deux commissaires enquêteurs en dehors des permanences afin de recevoir les adhérents de cette association locale pour un échange aussi bien sur la Modification n°4 que sur la Révision allégée n°1 du PLUi.

*(Voir l'observation n° R-14)*

Tout au long de cette visite, M. Jean-Pierre SERRAILLIER et Mme Elsa RIPPERT ont présenté les modifications et les projets envisagés et donné des précisions sur les points particuliers qui seront soulevés vraisemblablement par le public pendant l'enquête.

Par ailleurs, au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a visité à plusieurs reprises quelques quartiers ou secteurs de la commune concernés par les modifications ou bien présentant des particularités, afin de se faire une idée plus précise de certaines contributions faites ou des questions soulevées par le public.

### **2.1.7 Signature des dossiers d'enquête et des registres - réunion du 3 avril 2025**

De la même façon que pour les enquêtes publiques concernant les modifications n°1, 2 et 3 du PLUi et compte tenu toutes les communes de la métropole disposeront d'une tablette ou d'un poste informatique pour la consultation du dossier d'enquête, il n'a pas été jugé utile de parapher tous les dossiers d'enquête « papier » mis à la disposition des communes concernées et du siège de l'enquête assurant les permanences des commissaires enquêteurs. Seule les pages « Sommaire » ont été signées par les deux commissaires enquêteurs.

Par ailleurs, environ 70 registres d'enquête « papier », de 60 pages chacun, ont été paraphés par chacun des commissaires enquêteurs lors d'une séance de signatures qui s'est déroulée le 3 avril 2025 dans les bureaux de Grenoble-Alpes Métropole dans l'immeuble Le Verseau.

Par ailleurs, lors des permanences, chaque commissaire enquêteur a vérifié la bonne mise à disposition du public des dossiers et le bon fonctionnement des postes informatiques.

Les documents, registres visés et dossiers d'enquête, ont été transmis par la Métropole à chacune des communes concernées avant le lundi 28 avril 2025, date d'ouverture de l'enquête publique.

Après la clôture de l'enquête le 4 juin 2025 à 12h, le prestataire chargé des registres « papier » et « numérique » a récupéré les 2 registres papier des 2 enquêtes conduites en parallèle dans chacune des 49 communes ainsi que les dossiers d'enquête mis à la disposition du public dans les communes où se sont tenues les permanences. Ces registres ont été remis puis clôturés par les 2 commissaires enquêteurs lors d'une réunion le jeudi 12 juin dans les bureaux de Grenoble-Alpes Métropole au Verseau.

### **2.1.8 Troisième réunion avec GAM le 10 avril 2025**

Une troisième réunion commune pour les 2 enquêtes parallélisées (Modification n°4 et Révision allégée n°1 du PLUi) s'est déroulée dans les bureaux de GAM, Immeuble Le Verseau, le 10 avril 2025 en présence de :

- Mme Sarah BRUN, en charge de l'Evaluation environnementale,
- Mme Anthéa GIANCATERINA, Responsable Enquête Révision allégée n°1,
- Mme Elsa RIPPERT, Urbaniste, référente pour Sassenage,

et des commissaires enquêteurs :

- Mme Catherine VIGNON, pour la Révision allégée n°1 du PLUi,
- M. Alain MONTEIL, pour la Modification n°4 du PLUi.

L'objectif de cette réunion est de présenter les avis de la MRAe, des PPA et des communes ainsi que les éléments de réponses envisagés par Grenoble-Alpes Métropole.

Au cours de cette réunion, sont également intervenus pour des échanges informels :

- Mme Marine BRUN-FERRET, Chargée des procédures d'urbanisme et d'aménagement,
- Mme Myriam REYNAUD-BANUS, Responsable du Service urbanisme,
- M. Bruno MAGNIER, Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement,
- M. Ludovic BUSTOS, Vice-président de GAM.

Les supports de présentation de cette réunion ont été transmis aux commissaires enquêteurs le 15 avril 2025.

#### Analyse de l'avis de l'évaluation environnementale - Présentation de Mme Sarah BRUN,

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) porte conjointement sur les deux enquêtes Modification n°4 et Révision allégée n°1 du PLUi.

Après avoir rappelé le cadre réglementaire, les observations et remarques de l'Autorité environnementale sont analysées dans l'ordre de l'avis et la réponse envisagée pour chacune d'elles est présentée par Grenoble-Alpes Métropole.

Il est également rappelé que « *L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité* ».

#### o Synthèse de GAM :

Pour la modification n°4 et la révision allégée n°1 du PLUi, la métropole a fait le choix d'engager une démarche volontaire d'évaluation environnementale.

*(Voir l'analyse détaillée de GAM et l'appréciation du commissaire enquêteur au paragraphe 4.4)*

#### Avis des PPA sur la « Révision allégée n°1 » - Présentation de Mme Anthéa GIANCATERINA

Dans cette présentation, les avis rendus sur le projet de Révision allégée n°1 sont analysés par Grenoble-Alpes Métropole :

- o Avis favorables simples ou sans remarque des communes suivantes :
  - Vaulnaveys-le-Haut - délibération,
  - Echirrolles - examen conjoint,
  - Champ-sur-Drac - examen conjoint,
  - Saint-Martin-d'Hères - examen conjoint,
  - Seyssinet-Pariset - examen conjoint,
  - Claix - examen conjoint,
  - EP SCoT - courrier,
  - INAO - courrier-
- o Avis favorables avec remarques :
  - Services de l'Etat - une remarque d'ordre rédactionnelle,
  - Le Pont de Claix - une remarque concernant la zone « Bc0 » du PPRi Drac aval,
  - Fontaine - plusieurs remarques détaillées et quelques demandes.
- o Avis défavorable de Sassenage :

La commune de Sassenage soulève les remarques et questions suivantes :

  - Les nouvelles possibilités de renouvellement urbain semblent non adaptées au territoire,
  - Les conditions requises pour lever la trame de limitation de la constructibilité semblent insuffisantes,

- L'instauration de la trame de la limitation de la constructibilité viendrait sanctuariser la possibilité de construire en zone inondable,
- Une augmentation de la population ne conduirait à une réduction de la vulnérabilité,
- La délivrance d'une autorisation d'urbanisme en zone inondable serait susceptible d'engager la responsabilité de la commune ainsi que la responsabilité pénale du Maire,
- La commune s'oppose à toutes formes de densification sur les secteurs inondables.

Pour chaque question soulevée par la commune, la Métro propose une analyse et une réponse. *(Cet avis défavorable concerne la Révision allégée n°1 - Voir le rapport d'enquête correspondant).*

#### Avis des PPA sur la « Modification n°4 » - Présentation de Mme Elsa RIPERT

Dans cette présentation, les avis rendus sur le projet de Modification n°4 sont analysés par Grenoble-Alpes Métropole qui propose également des éléments de réponse.

Rappel du contenu de la modification n°4 :

- Reclasser la zone AU stricte des agricole, Portes du Vercors en zone,
  - Modifier les règles de mixité sociale pour permettre à la commune de Sassenage de remplir ses obligations SRU,
  - Ouvrir à l'urbanisation la zone AU stricte des Côtes Amont afin de renforcer les possibilités de réalisation de logements sociaux.
- Avis favorable de la commune de Seyssinet-Pariset :  
Par courrier du 5 décembre 2024,
  - Avis favorable de la commune de Vaulnaveys le Haut  
Par délibération du 7 novembre 2024,
  - Avis favorable de l'Etablissement public du SCoT  
qui note que les évolutions apportées au PLUi en matière de prise en compte des risques naturels et d'offre en logements suffisante, accessible et répartie de manière plus équilibrée, participent à la mise en œuvre d'un aménagement urbain durable.
  - Avis favorable de l'INAO  
qui n'a pas de remarque à formuler sur le projet de modification n°4 du PLUi dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées (périmètre « Noix de Grenoble » sur Sassenage).
  - ⊖ Avis favorable de l'Etat assorti de deux remarques :  
De manière générale, les services de l'Etat précisent que le projet de modification n°4 s'inscrit dans une démarche favorable à la prise en compte des principaux enjeux environnementaux, que les évolutions sont favorables à la production de logement social et que l'OAP sectorielle "Les Côtes Amont" permet d'encadrer l'aménagement de la zone et de limiter les incidences environnementales.  
Les services de l'Etat font 2 remarques qui sont analysées au paragraphe 4.4.7 et pour lesquelles, Grenoble-Alpes Métropole propose des éléments de réponse.

*(Voir l'analyse détaillée et la réponse envisagée par GAM ainsi que l'appréciation du commissaire enquêteur au paragraphe 4.3.4).*

#### Synthèse des avis des Services de l'Etat, de la MRAe, des communes et autres PPA

Les avis émis par l'Autorité environnementale (MRAe) et par les Personnes Publiques Associées telles que les Services de l'Etat représentés par M. le Préfet, les communes, le SCoT et l'INAO sur le projet de modification n°4 du PLUi font partie des documents du dossier d'enquête et par là-même seront mis à la disposition du public pendant la période d'enquête.

## 2.2 Publicité et information du public

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté métropolitain du 10 mars 2025, en particulier l'article 11 concernant l'Avis au public et la Publicité.

### 2.2.1 Avis au public

Selon les articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l'environnement, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maître d'ouvrage doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Cet Avis de publicité ou Avis d'ouverture d'enquête est réalisé, en particulier, au moyen d'affiches jaune plastifiées, de format A3 pour l'enquête présente. Il est également publié sur le registre dématérialisé : <https://www.admin.registre-numerique.fr/modif4-plui-grenoble-alpesmetropole>.

### 2.2.2 Publicité légale

Les mesures concernant l'affichage légal et la publication dans les journaux sont conformes aux dispositions légales et à l'article 11 de l'arrêté d'ouverture.

#### Les parutions dans les journaux

Un avis d'ouverture de l'enquête reprenant les indications du présent arrêté et faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été inséré dans deux journaux locaux diffusés dans le département de l'Isère au moins quinze jours avant le début de l'enquête et l'information a été rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête :

- Le Dauphiné Libéré du 11 avril 2025 et du 2 mai 2025,
- Les Affiches de Grenoble du 11 avril 2025 et du 2 mai 2025.

Une copie de chacun de ces avis a été insérée dans la chemise « pièces administratives » du dossier d'enquête. Une copie est également jointe en annexes n° 4.1.

#### L'affichage légal

Cet avis de publicité (affiche réglementaire) a été apposé, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, devant le siège de l'enquête publique, devant les mairies des 49 communes et sur différents emplacements de la commune de Sassenage (Voir photo ci-contre).

Un justificatif de parution a été publié par le Dauphiné Libéré (Voir annexe 4.1).

Ces affiches, en caractères noirs sur fond jaune, constituées de deux formats A2, bien lisibles et visibles à partir de la voie publique, sont conformes aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'environnement.

Cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur à chacun de ses passages dans la commune et certifié par une liste des points d'affichage des avis de l'enquête publique du prestataire ayant réalisé l'affichage. (Voir annexes n°2.2.1 et 2.2.2).



**Mairie de Sassenage**

## 2.3 Opérations effectuées après la clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté métropolitain, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 avril au mercredi 4 juin 2025 inclus, soit une durée de 38 jours consécutifs.

### 2.3.1 Déroulement de l'enquête

Pendant toute cette période, le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Sassenage, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et le vendredi jusqu'à 17 heures mais également dans les bureaux de GAM, Place Malraux à Grenoble, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses remarques ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Les registres d'enquête ont été ouverts le lundi 28 avril 2025 et celui de Sassenage a été clôturé par le commissaire enquêteur le 4 juin 2025 à 12 heures. Les conditions matérielles permettant la consultation des documents ont été appropriées.

De façon générale, les conditions de déroulement de l'enquête ont été satisfaisantes ainsi que la conduite des permanences aussi bien à Sassenage qu'au siège de l'enquête, 1 Place Malraux à Grenoble. Les dispositions ont été prises pour informer le public, lui permettre d'examiner le dossier du projet, de présenter ses observations, ses suggestions et ses critiques.

À l'issue de la consultation du public, le mercredi 4 juin 2024 à 12 heures, tous les registres des différentes communes de la Métro ont été clos et seront mis à la disposition du commissaire enquêteur ainsi que le dossiers d'enquête complets après avoir été récupérés par le prestataire \* en charge des registres papier et numériques, selon les termes de l'arrêté métropolitain. Par ailleurs, le même prestataire en charge de l'affichage a également remis au commissaire enquêteur une liste des points d'affichage dont une copie se trouve en annexes n°4.2 et 4.3.

### 2.3.2 Procès-verbal de synthèse des observations

Au titre de l'article R.123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites recueillies sur les registres (papier et numérique) ainsi que par courrier a été établi reprenant dans le détail les observations et les pièces qui leur étaient attachées avec pour chacune d'elles les principales questions soulevées par le public.

Le commissaire enquêteur a recensé les observations ou questions du public présentées dans le chapitre 3 puis a transmis le 23 juin 2025 par courrier électronique et fait remettre le lendemain une copie papier lors de la réunion de synthèse, le **procès-verbal de synthèse** de toutes les observations écrites et orales, les questions du public ainsi que ses propres interrogations, conformément à l'article R.512-17 du code de l'environnement.

Ce document doit permettre au responsable du projet ou plan d'avoir une bonne connaissance des préoccupations et suggestions du public. Il est aussi le moyen pour le commissaire enquêteur de lui faire part, à l'issue de l'enquête publique, des différentes interrogations nées de son analyse du dossier, des avis des PPA et des observations recueillies.

### 2.3.3 Réunion de synthèse des observations

La réunion de synthèse avec Grenoble-Alpes Métropole, le 24 juin 2025, a permis de présenter et d'analyser tous les cas particuliers et de faire une synthèse des observations du public, le maître d'ouvrage et la commune de Sassenage ayant apporté des précisions et leur avis sur un certain nombre de points spécifiques.

Afin de faciliter la discussion, la Métropole a fait le choix de structurer cet échange en réutilisant la trame du Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

### 2.3.4 Mémoire en réponse

Lors d'une réunion de synthèse des observations, le 8 juillet 2025, le maître d'ouvrage a rédigé puis remis au commissaire enquêteur son **mémoire en réponse** aux différents points soulevés par le public, avec une copie papier et une copie sur clé USB.

Ce mémoire a été présenté et discuté lors d'une réunion le 8 juillet 2025 en présence de :

- M. Ludovic BUSTOS, Vice-président de GAM,
- M. Bruno MAGNIER, Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement,
- Mme Myriam REYNAUD-BANUS, Responsable du Service urbanisme,
- Mme Elsa RIPERT, Urbaniste, référente pour Sassenage,
- Mme Marine BRUN-FERRET, Chargée des procédures d'urbanisme et d'aménagement,

Grenoble-Alpes Métropole s'est attachée à apporter une réponse à chacune des questions posées par le commissaire enquêteur dans les espaces disponibles du Procès-Verbal.

Le commissaire enquêteur tenant compte des observations du public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage et de sa propre appréciation, a rédigé le présent rapport ainsi que ses conclusions motivées qui font l'objet d'un document séparé.

### 2.3.5 Remise du rapport et des conclusions

L'enquête publique a pris fin le 4 juin, mais étant donné le nombre important des communes de la Métro, les 49 registres d'enquête n'ont été clôturés que le 12 juin, après leur regroupement. Compte tenu de la date de remise du PV de synthèse le 24 juin, de la remise du mémoire en réponse au PV de synthèse le 8 juillet, du temps nécessaire au traitement des contributions et des réponses apportées par la Métropole ainsi que de la période estivale, le délai de remise du rapport dans les 30 jours à compter de la clôture des registres d'enquête ne pouvait pas être tenu. C'est la raison pour laquelle, à la suite d'une demande officielle de report de délai de la part du commissaire enquêteur auprès du maître d'ouvrage, la remise du rapport d'enquête a été fixé de commun accord au 26 août 2025.

La réunion de **remise du rapport** est donc programmée pour le 26 août 2025, en principe en présence de M. Ludovic BUSTOS, Vice-président de GAM, de M. Bruno MAGNIER, Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, de Mme Myriam REYNAUD-BANUS, Responsable du Service urbanisme et de Mme Elsa RIPERT, Urbaniste référente pour Sassenage.

Au cours de cette réunion, le commissaire enquêteur a l'intention de présenter les grandes lignes de son rapport et de ses conclusions. Il remettra également une copie papier accompagné d'un fichier numérique sous forme d'une clé USB.

Il s'assurera que Grenoble-Alpes Métropole a bien récupéré les registres papier des 49 communes et que toutes les contributions écrites sur ces registres avaient bien été prises en compte par le prestataire de service et reportées dans le registre dématérialisé.

Après une période de 15 jours, ce rapport d'enquête sera mis à la disposition du public en mairie de Sassenage et au siège de l'enquête (GAM, Place Malraux à Grenoble) pendant une période d'un an.

Une copie numérique du rapport et des conclusions sera transmise par voie dématérialisée à Monsieur le Vice-président du Tribunal administratif de Grenoble.

### 3. Chapitre 3 - TRAITEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée du 28 avril au 4 juin 2025 inclus, soit 38 jours consécutifs. Conformément à l'article 10 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, deux permanences ont eu lieu à Sassenage et une autre au siège de l'enquête, permettant au commissaire enquêteur d'être à la disposition du public. De façon générale, en dehors de Sassenage, les habitants des 48 autres communes de la Métropole se sont très peu mobilisées durant l'enquête, ce qui était prévisible car l'enquête est vraiment spécifique à Sassenage.

Par ailleurs, les observations recueillies concernent en très grande majorité l'OAP sectorielle « Les Côtes amont » avec inscription d'un emplacement réservé (ERS) de mixité sociale.

Au total, **82 contributions** ont été recueillies dont **7** oralement durant les permanences et **68** ont été déposées sur le registre dématérialisé démontrant ainsi son intérêt.

Quelques lettres ou courriels, ont été adressés ou déposés en mairie de Sassenage ou au siège de l'enquête (Bureaux de GAM, Place Malraux) à l'attention du commissaire enquêteur ou remis en main propre. Ces contributions ont été reportées sur le registre dématérialisé par le prestataire de service en charge du registre. Par ailleurs, on peut noter 616 visites du registre numérique, 346 téléchargements de documents et 610 visualisation de documents.

Au cours de ces trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui le souhaitent, dont certaines n'ont pas jugé nécessaire de laisser une observation écrite dans le registre, désirant seulement obtenir une explication ou une présentation du projet concernant essentiellement l'OAP « Les Côtes Amont ».

A plusieurs reprises, le commissaire enquêteur a visité les lieux concernés par les observations afin d'apprécier la situation géographique et le bien-fondé des demandes ou des remarques. Quelques-unes des photos prises sont incluses dans le rapport.

Le commissaire enquêteur a noté que certaines demandes formulées par le public, lors de la procédure de modification n°4 du PLUi étaient hors du cadre réglementaire prévu pour cette procédure ; en effet, quelques contributions n'ont pas pu être prises en compte.

Bien que peu d'observations du public n'aient pu être instruites, ni recevoir de réponse, il apparaît que parfois le public a mis à profit cette enquête pour transmettre sa demande, tout en sachant qu'elle était hors sujet.

#### 3.1 Récapitulatif des observations

##### 3.1.1 Cadre législatif

Il est important de noter :

- L'article L123-1 et L123-2 du code de l'environnement,
- Le nouvel article R.123-18 du code de l'environnement entré en vigueur 1<sup>er</sup> juin 2012 :

Conformément au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, le commissaire enquêteur dresse, dans les huit jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au responsable du projet. Ce dernier dispose de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (Mémoire en réponse).

L'objet visé par le procès-verbal de synthèse est de permettre au responsable du projet, plan ou programme, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimés par le public ayant participé à l'enquête.

### 3.1.2 Procès-verbal de synthèse des observations

Au titre du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations tant écrites sur les registres (papier ou dématérialisé) qu'orales avec pour chacune d'elles les principales questions soulevées par le public a été transmis à GAM le 23 juin 2025 et discuté lors d'une réunion avec le maître d'ouvrage le 24 juin 2025, afin d'analyser toutes les observations du public. *Se référer aux paragraphes 2.3.2 et 2.3.3 ci-dessus.*

### 3.1.3 Mémoire en réponse

Plusieurs remarques du public appellent des commentaires ou des réponses de la part du maître d'ouvrage qui a adressé en retour son mémoire en réponse aux différents points relevés et discutés lors d'une réunion de synthèse des observations, le 8 juillet 2025.

Afin d'en faciliter la lecture, la Métropole a fait le choix de structurer son mémoire en réponse en réutilisant la trame du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

La Métropole s'est également attachée à apporter une réponse à chacune des questions posées par le commissaire enquêteur à la suite de la question posée dans le procès-verbal.

Elle a également apporté dans ce document, lorsqu'elle le jugeait nécessaire, des précisions en réponse à certaines observations contenues dans les interrogations du contributeur concerné.

*Se référer au paragraphe 2.3.4 ci-dessus.*

En **préambule** de son mémoire en réponse GAM a ajouté la note suivante :

*« Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, faisant suite à la réception du Procès-Verbal de synthèse transmis par Monsieur Alain MONTEIL commissaire enquêteur le 24 juin 2025, Grenoble-Alpes Métropole lui transmet le présent mémoire en réponse.*

*Afin de faciliter la lecture par le commissaire enquêteur, Grenoble-Alpes Métropole a fait le choix de structurer son mémoire en réponse en réutilisant la trame du Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur.*

*À ce stade de la procédure, Grenoble-Alpes Métropole s'est attachée à apporter une réponse aux différentes questions posées par le commissaire enquêteur. Elle apportera une réponse à chacune des contributions issues de l'enquête publique dans une annexe à la délibération d'approbation de la modification n°4 ».*

Le commissaire enquêteur tenant compte des contributions du public, des réponses apportées par le maître d'ouvrage et de sa propre appréciation, a rédigé le présent rapport ainsi que ses conclusions motivées qui font l'objet d'un document séparé.

### 3.1.4 Observations et avis du commissaire enquêteur

Les observations du public sont traitées ci-dessous, dans la mesure du possible, dans l'ordre chronologique. En cas d'interventions multiples, une mention renvoie aux observations qui se complètent et qui proviennent du même contributeur.

Pour les contributions orales indiquées ( **O** ), le chiffre indique le numéro d'ordre de l'observation. Pour les contributions écrites sur les registres papier des différentes communes et reportées sur le registre numérique indiquées ( **R** ), la commune est également indiquée en abrégé (par exemple EYBE signifie Eybens), le chiffre indique le numéro d'ordre de la contribution.

Les observations reçues par courrier adressé au commissaire enquêteur sont indiquées ( **C** ) et celles reçues par courriel (Email), sont indiquées ( **E** ), le chiffre indique le numéro d'ordre de la contribution.

Les avis exprimés par le public apparaissent en « *italique* »,

Les réponses ou remarques du maître d'ouvrage sont encadrées sur fond beige.

Enfin les commentaires et avis du commissaire enquêteur, pour chacune des observations, sont présentés à la suite et sont encadrés sur fond bleu clair.

## Nombre d'observations

### Observations écrites

	Observations écrites
<b>Courrier et mails</b>	
Observations reçues par Email (E)	4
Observations reçues par lettre (C)	3
<b>Registres</b>	
- Observations Registre numérique	68
<b>Total</b>	<b>75</b>

### Observations orales

	Observations orales
<b>Permanences</b>	
P1 - Lundi 12 mai	1
P2 - Mercredi 21 mai	2
P3 - Mercredi 4 juin	4
<b>Total</b>	<b>7</b>

**Nombre total d'observations écrites et orales :**

**82**

### Remarques

La fréquentation des permanences a été peu importante à l'exception de la dernière permanence le dernier jour de l'enquête, cependant, le registre dématérialisé en recueillant 70 contributions a démontré son succès et sa grande utilité.

Il est à noter que plusieurs associations environnementales, du patrimoine local ou de quartier ont remis des contributions intéressantes et détaillées. Cependant, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune pétition.

Enfin, on notera également que le commissaire enquêteur n'a reçu aucune demande de prolongation d'enquête et qu'aucune observation ne lui est parvenue après la clôture de l'enquête le mercredi 4 juin 2025 à 12 heures.

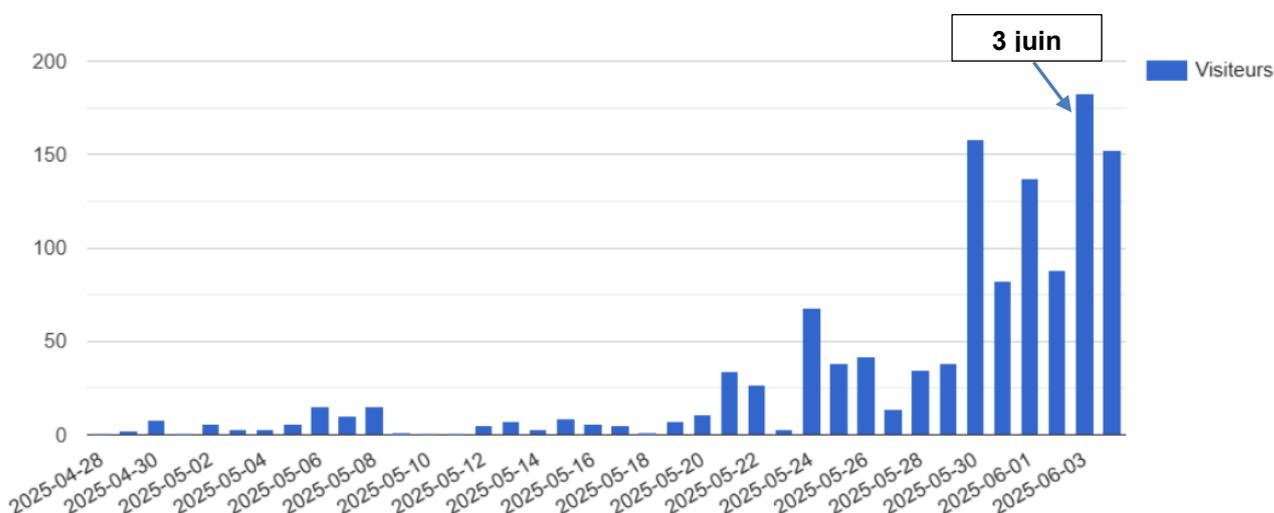
### 3.1.5 Registre numérique : Fréquentation

#### Méthodologie utilisée

Les contributions du public ont été décomposées en observations - chaque observation correspondant à un objet- et classées par thèmes par le commissaire enquêteur puis saisies et résumées dans l'application informatique que ce dernier partage avec la Métropole.

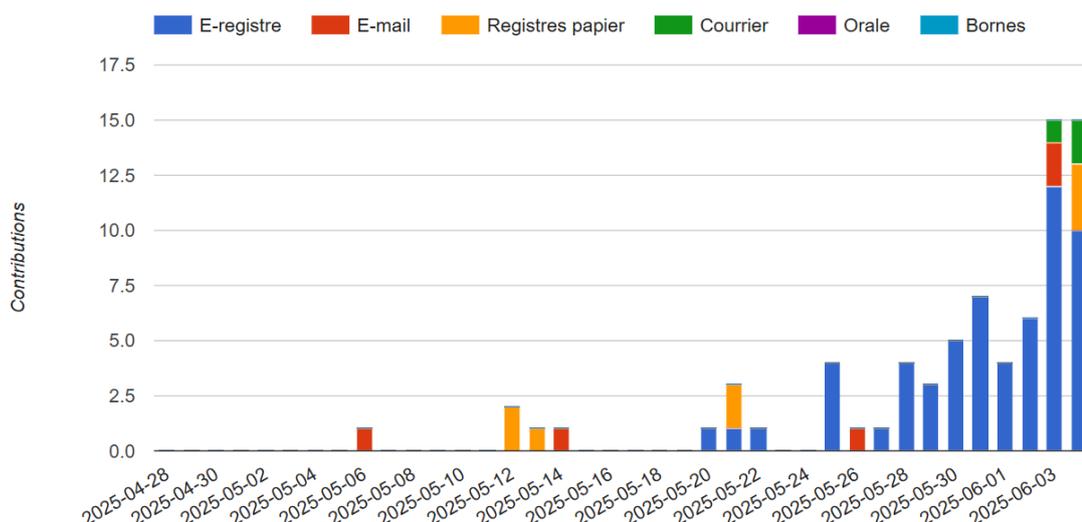
Le commissaire enquêteur a établi une synthèse des observations formulées et des sujets principaux sur lesquels elles ont porté, en la complétant le cas échéant par ses propres questions.

#### Nombre de visites par jour sur le registre numérique



Les consultations du registre numérique ont été concentrées sur les derniers jours de l'enquête.

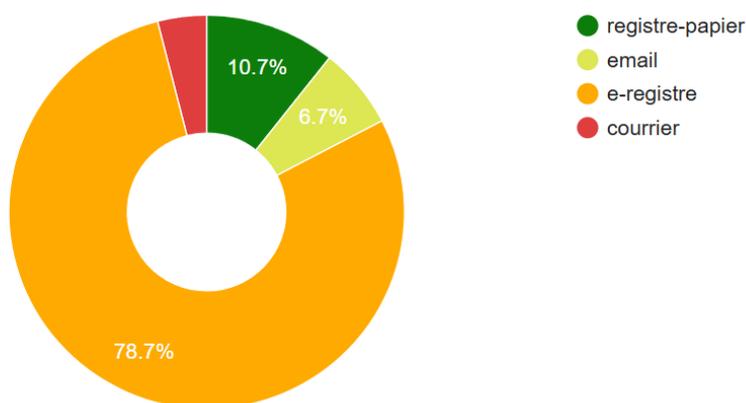
## Nombre de dépôts par jour



Les contributions ont été déposées en majorité au cours des derniers jours de l'enquête.

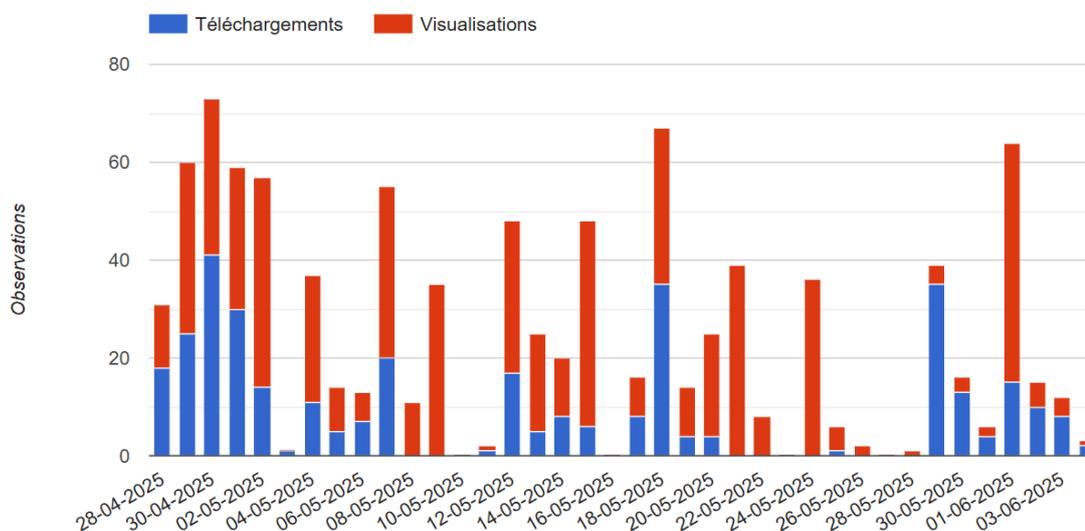
## Provenance des contributions

Provenance des contributions



Les contributions ont été déposées, en grande majorité, directement sur le registre dématérialisé

## Visualisation et téléchargement des documents



Visualisation et téléchargement des documents au début et tout au long de l'enquête

## 3.2 Observations orales

Les observations orales recueillies lors des permanences n'ont pas été transcrites sur le registre dématérialisé, cependant, le maître d'ouvrage, comme le commissaire enquêteur se sont efforcés de les relier à une observation écrite de ce registre.

### 3.2.1 Permanence n°1 : observations orales recueillies le lundi 12 mai 2025

Bureaux de GAM, Place Malraux, Grenoble

Observation n° O-01 de M. Alain ~~REBESCO~~ [ REBOSTO ], Chemin des Pataches à Sassenage

*M. REBOSTO (noté par erreur REBESCO dans le registre) est propriétaire de plusieurs parcelles dont la parcelle BK05, de 1200 m<sup>2</sup>, Chemin des Pataches sur les Côtes de Sassenage en contre-bas et le long de la route de Lans en Vercors et en-dessous de la future OAP « Les Côtes Amont ».*

*Sa maison est notée « M » sur le plan cadastral ci-dessous.*

*Bien que cette parcelle soit en zone constructible au PLU, elle est soumise au PPRN (Risque de glissement de terrain), ne laissant seulement que 150 m<sup>2</sup> réellement constructible, superficie insuffisante pour faire construire un logement. Il en faudrait au moins 500 !...*



*Il conteste cette situation puisque la parcelle située de l'autre côté de la route est constructible (OAP Côtes Amont) et que tout glissement de terrain ne peut provenir que de ces parcelles situées bien en amont.*

Voir également l'observation R-03

#### **Question au Maître d'Ouvrage**

Le plan de prévention des risques naturels est ancien et la délimitation des zones ne semble pas très claire !...

Qu'en est-il exactement ?

### **Réponse de GAM :**

Grenoble-Alpes Métropole précise que le Plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune de Sassenage a été approuvé par le Préfet de l'Isère le 18 juillet 2002 et révisé le 7 septembre 2007. Parmi les pièces opposables, le PPRN comprend deux plans de zonage, l'un sur fond topographique édité en couleur au 1/10000<sup>ème</sup>, l'autre sur fond cadastral édité en noir et blanc au 1/5000<sup>ème</sup>. S'agissant d'une servitude d'utilité publique (SUP), le PPRN est annexé au PLUi pour information. L'ensemble des pièces qui le composent peuvent être téléchargées au format « .pdf » sur le site de Grenoble-Alpes Métropole ou sur celui de la Préfecture de l'Isère, notamment les plans de zonage.

La parcelle cadastrée BK05 appartenant au contributeur est concernée en totalité par un aléa faible de glissement de terrain (zone bleue Bg1) au même titre que les parcelles situées dans le périmètre de l'OAP Les Côtes Amont. En revanche, la parcelle BK05 est également située en zone violette BT1 inconstructible en l'état en raison du risque de crues torrentielles (aléa torrentiel associé à la draye arrivant des Grandes Côtes).

Grenoble-Alpes Métropole précise toutefois que cette contribution ne concerne pas la présente procédure de modification n°4 du PLUi et que le PPRN relève de la compétence de l'Etat.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

En effet, comme il a été précisé par le commissaire enquêteur lors de son entretien avec M. Rebosto au cours de la première permanence, le Plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été étudié et il est suivi par les services de l'Etat et de ce fait, ne concerne pas directement la modification n°4 du PLUi.

### **3.2.2 Permanence n°2 : observations orales recueillies le mercredi 21 mai 2025** Mairie de Sassenage

#### Observation n° O-02 de M. André PROCHASSON, Sassenage

*Ancien conseiller municipal, M. Prochasson a parcouru le dossier d'enquête sur internet (Registre dématérialisé. Ses observations portent essentiellement sur le projet « Les Côtes Amont » et ses objections concernent :*

- *Le bruit provenant de la route départementale, en montée et en virage,*
- *Les risques naturels (PPRN) glissement de terrain et chute de blocs,*
- *L'intersection de la départementale avec la route du Pont Charvet doit absolument être aménagée aussi bien dans le sens descente que dans le sens montée (Tourne à gauche),*
- *Les transports en commun réduits au minimum aujourd'hui seront-ils renforcés ?*
- *Il semble que le nombre de place de stationnement soit insuffisant.*

*Très réservé sur ce projet, M. Prochasson se propose de déposer une observation sur le registre numérique. Voir la contribution n°R-07 de M. Prochasson ainsi que la réponse de GAM :*

### **Réponse de GAM :**

Se référer à la réponse apportée à la contribution écrite n°7 du même contributeur.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Se référer également à la contribution n° R-07 de M. Prochasson

*M. Paul DURAND, son frère et ses 2 sœurs sont les propriétaires des 4 parcelles sur lesquelles est envisagée la construction de 45 logements, projet nommé « Les Côtes Amont ».*

*Ce projet a été élaboré par un promoteur sur la base de 35% de logements sociaux dans des conditions relativement difficiles causées par le dénivelé important du terrain et de l'accessibilité délicate des parcelles.*

*Sans concertation préalable, Grenoble-Alpes Métropole a imposé 100% de logements sociaux pour la réalisation de ce programme et dans ces conditions, le promoteur a été obligé de réviser le coût et la rentabilité du projet conduisant à une valeur résiduelle du terrain trop faible aux yeux des 4 propriétaires.*

*En conclusion, M. Paul DURAND et ses frères et sœur sont prêts à abandonner ce projet si le pourcentage de logements sociaux ne revient pas à une valeur intéressante financièrement.*

*M. DURAND est invité à déposer une observation sur le registre numérique.*

Voir également la contribution n° R-69 de M. Paul DURAND

### **Question au maître d'ouvrage**

Avec un pourcentage de 100% de logements sociaux, les propriétaires abandonnent leur projet jugeant le rentabilité beaucoup trop faible.

Par ailleurs, de nombreux contributeurs estiment que ce taux est trop élevé et pensent qu'une valeur de 35 ou 45 % serait acceptable.

Grenoble-Alpes Métropole serait-il disposé à revoir ce taux afin que ce projet puisse être réalisé ?

### **Réponse de GAM :**

Aux différentes contributions portant sur les règles de mixité sociale applicables sur le secteur des Côtes Amont, Grenoble-Alpes Métropole apporte les éléments de réponse suivants :

#### **Situation de la commune de Sassenage au regard de la loi SRU**

Avec un taux de 15,6% au 1er janvier 2024, la commune de Sassenage présente un déficit de 471 logements sociaux pour atteindre les 25% exigés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Il convient de préciser que l'objectif de 20% fixé par le décret de mai 2023 ne s'applique qu'à la période 2023-2025. Il s'agit d'une disposition temporaire fondée sur la tension locative observée sur la Métropole.

Comme cela est détaillé en réponse à la contribution écrite n°35 (M.Serraillier) ci-après, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont ne peut être justifiée que par la nécessité pour la commune de Sassenage de dégager de nouvelles capacités de production de logements sociaux et répondre à ses obligations de rattrapage.

La délibération du conseil métropolitain du 27 septembre 2024 figurant dans le dossier de modification n°4 a par ailleurs confirmé, en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU se justifiait au regard de la mobilisation des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

#### **Typologie des logements**

L'emplacement réservé pour mixité sociale des Côtes Amont (ERS\_6\_SAS) fixe une obligation programmatique de 45 logements, 100% PLUS-PLS-BRS avec un minimum de 35% PLUS, c'est-à-dire environ 16 logements PLUS complétés par une trentaine de logements en accession sociale de type BRS ou logements locatifs sociaux PLS.

Ce programme 100% logement social comptabilisés SRU de 45 logements se doit d'être rapporté au nombre de logements sur la commune, près de 5 500 (données INSEE 2021), soit environ 0,8% des logements existants. De plus, les plafonds de ressources des différentes typologies de logements permettent une réelle mixité à l'échelle de l'opération.

Par ailleurs, les plafonds de ressources des typologies de financement des logements définis au programme permettent d'assurer l'adéquation financière entre éligibilité des ménages aux logements produits et possession d'un véhicule si besoin (environ 2600€ mensuel en PLUS, 3 350€ en PLS et 3 700 € en BRS pour un couple, ou encore 3 750€ en PLUS, 4 900€ en PLS ou 5 400€ en BRS pour une famille de 4 personnes).

L'ERS autorise ainsi 3 typologies de logements (PLUS, PLS et BRS) avec des plafonds de ressources distincts et des typologies de ménages variés allant du demandeur de logement locatif social à ceux avec un projet en accession. De plus, les plafonds de ressources des BRS sont plus élevés de près d'un tiers de ceux des PLUS par exemple.

Le programme ne comprendra aucun PLAI (logements « très sociaux » dont les plafonds de ressources sont les plus bas, à savoir 1550€ par mois pour un couple et 2070€ par mois pour une famille de 4 personnes).

La granulométrie et typologie de logements sociaux est donc en adéquation avec la localisation du projet.

Il convient enfin de noter que les règles applicables à l'ERS des Côtes Amont, en autorisant jusqu'à près de 65% de BRS, pourront permettre à la commune de Sassenage et au futur porteur de projet de promouvoir une opération comprenant une majorité de propriétaires occupants.

#### Déficit d'opération

Compte-tenu de la crise actuelle du logement et de la difficulté pour tous les promoteurs de sortir les opérations, ces derniers se tournent de plus en plus vers des montages en BRS en lieu et place des logements en accession libre.

#### Mixité sociale

Certains contributeurs estiment que le fait d'imposer une opération de 45 logements entièrement dédiée au logement social va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale inscrit au PADD. La taille limitée de l'opération, la programmation de logements locatifs destinés aux revenus intermédiaires (exclusion des PLAI au bénéfice des PLUS et les PLS) et la possibilité ouverte aux porteurs du projet de prévoir une majorité de logements en BRS permettant l'accueil d'une large part de propriétaires occupants, ainsi que sa localisation dans un environnement très largement dédié à des propriétaires occupants permettent de réaliser une opération équilibrée et harmonieuse. Il est par ailleurs précisé que la mixité sociale s'apprécie à l'échelle de la commune et du quartier et non pas des parcelles. Les objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi SRU sont en effet communaux.

**Compte tenu de ces éléments, Grenoble-Alpes Métropole indique qu'elle souhaite maintenir sur le site des Côtes Amont un emplacement réservé imposant la réalisation d'un programme entièrement dédié au logement social.**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Il est certain que la plupart des habitants de Sassenage ne font pas de distinction entre les différentes catégories de logements sociaux et le commissaire enquêteur apprécie les précisions apportées par le maître d'ouvrage à ce sujet.

En effet, GAM rappelle que l'Emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) des Côtes Amont (ERS\_6\_SAS) autorise 3 typologies de logements (PLUS, PLS et BRS) avec des plafonds de ressources distincts et des typologies de ménages variés allant du demandeur de logement locatif social à ceux avec un projet en accession et que le programme ne comprendra aucun PLAI (logements « très sociaux » dont les plafonds de ressources sont les plus bas.

Cependant, ce projet ne peut être réalisé qu'avec l'assentiment des propriétaires indivis et l'entretien que le commissaire enquêteur a eu avec ces derniers lors de la troisième permanence laisse planer un doute sur la faisabilité de l'opération à cause de sa rentabilité.

Vaut-il mieux, par un compromis négocié entre GAM, la commune de Sassenage et les propriétaires réduire légèrement le pourcentage de mixité sociale et s'assurer ainsi la pérennité de logements sociaux plutôt que d'abandonner le projet ?

### **3.2.3 Permanence n°3 : observations orales recueillies le mercredi 4 juin 2025**

Mairie de Sassenage

Observation n° O-04 de Mme Virginie BROCHIER, Les Côtes, Sassenage

*Mme BROCHIER habite le lotissement de 23 maisons tout proche du projet de 45 logements dit « Les Côtes Amont ».*

*Elle estime que le pourcentage de 100% de logements sociaux est beaucoup trop élevé et conduira à de nombreux problèmes de voisinage, comme pour le domaine de Beaurevoir qui a mauvaise réputation.*

*Elle soulève également les problèmes d'accroissement de la circulation, le déficit des transports en commun et les accès à l'école.*

Mme BROCHIER est invitée à déposer une contribution dans le registre.

#### **Réponse de GAM :**

Grenoble-Alpes Métropole précise que cette contributrice a également déposé une contribution sur le registre d'enquête papier de Sassenage (contribution n°70).

#### **Remarque du commissaire enquêteur**

Se référer à la contribution écrite n°70 de Mme Brochier sur le registre de Sassenage

Observation n° O-05 de MM. Guy SERVONNET et Christian BRUN-BARONNAT, Sassenage

*MM. Guy SERVONNET et Christian BRUN-BARONNAT habitant 12 rue du Maquis sont opposés au projet de construction de 45 logements « Les Côtes Amont ».*

*Ils estiment :*

- *que le site envisagé est trop bruyant tout au long de la montée vers Lans en Vercors,*
- *qu'il n'y a pas de commerces de proximité,*
- *que les habitants auront besoin d'une voiture pour se déplacer,*

- que le pourcentage de logements sociaux est trop élevé conduisant sûrement à des incivilités.

Par ailleurs, ils ont été informés du projet par un tract jaune déposé dans leur boîte aux lettres par une association de quartier, pensant qu'il venait de la Métro.

Voir copie ci-contre.

M. SERVONNET remet au commissaire enquêteur une lettre manuscrite qui sera agrafée dans le registre.

Voir la contribution C-73.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Lors de la dernière permanence, plusieurs contributeurs ont apporté ce tract dont la couleur jaune rappelle celle couramment utilisée par la Métro. Ce tract distribué dans les boîtes aux lettres du quartier des « Côtes » invite les riverains à consulter le projet en ligne, à participer à l'enquête publique et à rencontrer le commissaire enquêteur lors de la permanence en mairie le 4 juin.



### Observation n° O-06 de Mme Catherine MORIVAL, Sassenage

Au nom de l'Association ENS « Environnement et Nature à Sassenage », Mme Catherine MORIVAL remet au commissaire enquêteur une contribution détaillée de 11 pages qui sera d'une part agrafée dans le registre papier mais aussi déposée dans le registre dématérialisé. Après un historique des fondations géographiques et géologiques de Sassenage, cette étude met l'accent sur le développement et l'urbanisation de la ville.

#### OAP 125 – Les Côtes Amont

L'association ENS indique qu'en cas de crue sévère ou coulée de boue, comme cela est arrivé par \*\*le passé, la Draye de la Gérina reprendra son ancien lit et les eaux et la boue arriveront sur la parcelle concernée par les constructions. Elle ajoute qu'avec le changement climatique, on peut s'y attendre.

En complément, elle soulève les problèmes suivants :

- Service minimum des transports en commun,
- Aucun service de proximité dans le secteur,

En conclusion, l'association n'est pas favorable à la construction de bâtiments pour l'habitation pour les raisons suivantes :

- Les risques naturels,
- L'isolement du secteur,
- La consommation d'espace agricole,
- La pollution sonore liée à la circulation des véhicules,
- La pollution de l'air,

#### Chemin de Billery

Concernant ce terrain, deux beaux arbres sont à conserver.

Voir la contribution R-62 de l'association ENS « Environnement et Nature à Sassenage »

### **Réponse de GAM :**

Se référer à la réponse apportée à la contribution écrite n°62 du même contributeur.

Observation n° O-07 de M. Gilbert POLLICAND, Sassenage

*M. Gilbert POLLICAND et sa famille proche sont propriétaires des parcelles BA n° 85, 107 et 123 situées aux Portes du Vercors.*

*Tout d'abord, il conteste le bien-fondé des 2 enquêtes : la modification n°4 et la révision allégée n°1 car elles porteraient atteinte aux orientations du PADD.*

*En effet, la modification du zonage des Portes du Vercors entrainera :*

- *La suppression d'un secteur de mixité sociale, de l'espace de développement commercial,*
- *La disparition une grande zone d'urbanisation future au profit d'une zone agricole.*

*Ces 24 ha de développement dont la Métropole a besoin sont irremplaçables, en particulier les 610 logements de mixité sociale.*

*En conclusion, pour ces erreurs manifestes d'appréciation, M. Gilbert POLLICAND et sa famille contestent le modification n°4 du PLUi de la Métro pour atteinte portée au PADD.*

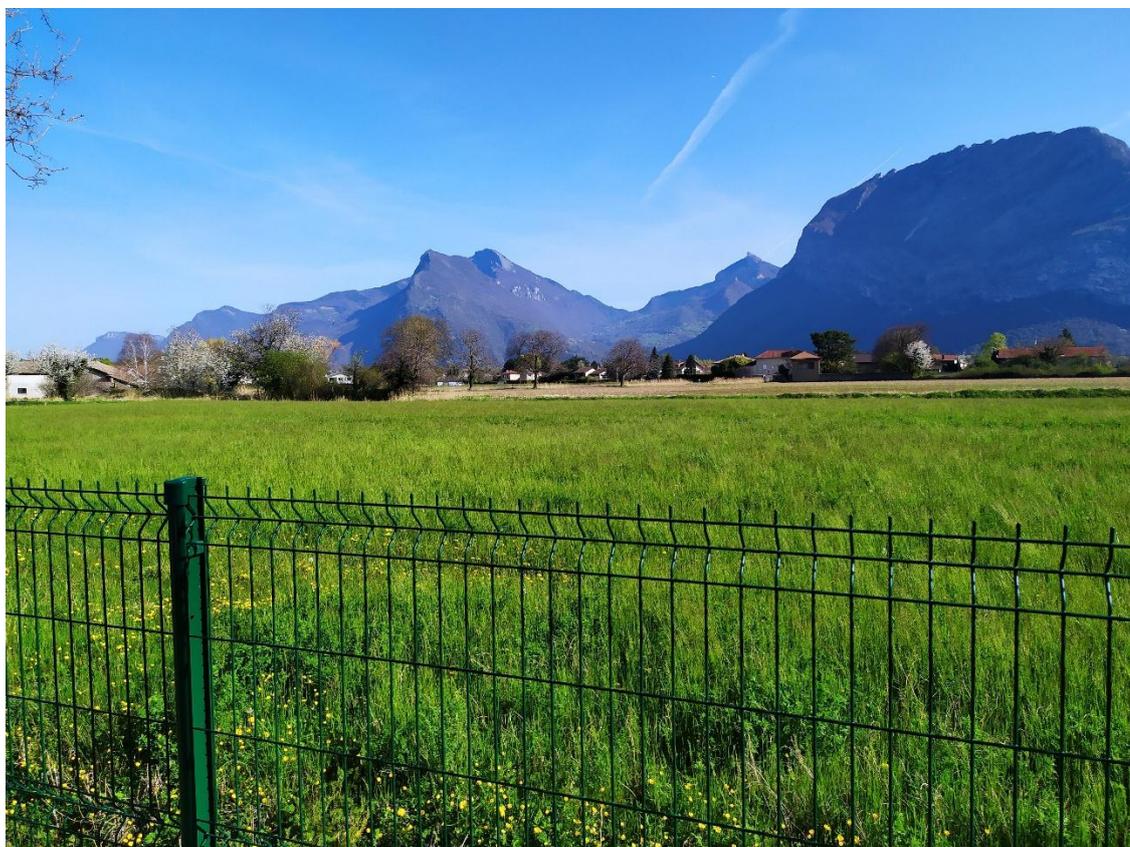
Voir la contribution n° C-74 par courrier de M. Gilbert POLLICAND

**Réponse de GAM :**

Se référer à la réponse apportée à la contribution écrite n°74 du même contributeur.

**Remarque du commissaire enquêteur**

Voir la contribution écrite n° C-74 de M. Gilbert POLLICAND



**Photo : Emplacement du projet les « Portes du Vercors » à Sassenage**

### 3.3 Observations écrites

#### 3.3.1 Observations relevées sur le registre dématérialisé

Rappel :

Les contributions reçues par Email sont indiquées **E** et par courrier, indiquées **C**.

Les contributions reçues sur le registre dématérialisé sont indiquées **R**.

Observation n° E-01 d'une personne Anonyme

Déposée le 6 mai 2025 par Email

*Avis défavorable au projet de construction d'un immeuble rue du pont Charvet à Sassenage. Je tiens à exprimer mon opposition au projet de construction envisagé pour plusieurs raisons majeures. Tout d'abord, ce projet constitue une atteinte importante à l'environnement. La construction d'un nombre si important de logements dénaturerait durablement un paysage naturel qui a fait l'identité des hauts de sassenage. Par ailleurs, la commune de Sassenage a déjà accueilli, en très peu de temps, un grand nombre de logements. Cette concentration rapide a modifié profondément les équilibres urbains et sociaux. Une croissance aussi rapide de la commune s'est faite au détriment de l'ambiance générale de la ville en ne prenant pas en compte des infrastructures routières et de parking totalement inadaptées. Je prendrai pour seul exemple l'école du Rivoire qui n'a pas de parking adapté et dont les parents se garent systématiquement sur mon parking privé. Cette situation crée déjà de réelles tensions entre parents ne pourra qu'empirer avec la construction de logements. La surpopulation des cotes suite aux logements sociaux a déjà posé de réelles questions en matière de sécurité : des tirs de feux d'artifices et des mégots de cigarettes dans le bois de pins en bordure de mon immeuble 5 rue des parcs. Une situation particulièrement dangereuse en raison du caractère très inflammable des pins. Il est essentiel de veiller à un développement harmonieux, équilibré et progressif du tissu urbain, ce qui ne semble pas être le cas ici, ni à une logique de préservation des ressources naturelles et du cadre de vie. Pour toutes ces raisons, je demande que ce projet ne soit pas retenu.  
Hélène d'ANDRIA, 5 rue des parcs, Sassenage*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Cette contribution concerne le projet « Côtes Amont ». Les remarques qui y sont développées rejoignent celles de nombreuses autres contributions.

Observation n° R-02-(SAIN-A-1) d'une personne Anonyme

Déposée le 13 mai 2025 à la Mairie de Saint-Pierre de Mésage

*« Parcelle AD134 en zonage UA3 avec interdiction de construction de piscine. Demande de passage en zonage UD3 (parcelles adjacentes sont en UD3) pour la construction d'une piscine autoportée pour les enfants.  
M. Moreaux »*

#### **Remarque du commissaire enquêteur**

Apparemment cette contribution ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole.

Observation n° R-03-(GRE-A-1) de M. Alain REBOSTO  
Déposée le 12 mai 2025 à Grenoble (Place André Malraux).

« Visite de M. Alain REBOSTO qui souhaite des renseignements sur la parcelle BK05 qu'il possède Chemin des Pataches aux Côtes de Sassenage.  
Bien que située en zone constructible, cette parcelle est concernée par le PPRN (glissement de terrain, chute de blocs) et M. REBOSTO ne comprend pas la raison puisque son terrain est situé en aval de l'OAP « Les Côtes Amont ».  
M. REBOSTO n'a pas souhaité déposer d'observation sur le registre.

**Réponse de GAM :**

Se référer à la réponse apportée à la contribution orale O-01 du même contributeur.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Voir les remarques faites pour la contribution n° O-01.

Observation n° R-04-(EYBE-A-1) d'une personne Anonyme  
Déposée le 6 mai 2025 à la mairie d'Eybens

« Après consultation des notices explicatives (Volumes 1 et 2), je suis très favorable à la transformation des 23 hectares de zone à urbaniser en zone agricole et sylvicole, ceci afin d'appliquer la loi limitant l'artificialisation des sols et de préserver et développer même les surfaces agricoles au sein des territoires de la métropole grenobloise, afin de contribuer au maintien de la vie rurale et de l'autonomie alimentaire. La prise en compte du maintien de la biodiversité animale et végétale est une priorité. Il est très important en ce sens de s'entourer de spécialistes (Gentiana, LPO Isère ...) et d'agir concrètement pour la protection de la biodiversité qui est précisément décrite dans un des volumes. Le respect des terres écologiques est essentiel.  
Veillez pour les zones classées en mixité sociale à mettre en place des écoquartiers et à préserver des espaces environnementaux.  
Jean-Luc Parel, habitant à Eybens, le 6 mai 2025 »

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution anonyme, mais signée par M. J-L Parel concernant le secteur des Portes du Vercors.

Observation n° E-05-de M. Loïc HOUDANT  
Déposée le 14 mai 2025 par Email

Bonjour,  
Merci pour cette enquête publique du PLUI de Grenoble à laquelle je souhaite contribuer en vous partageant la vie et le stress lié à la circulation en mode doux dans la banlieue grenobloise, en particulier à Saint Martin d'Hères.  
Côté positif, les récentes modifications de la piste cyclable 2 qui rejoint la gare de Gières ont suscité beaucoup d'espoir, mais son accès est toujours barré par des blocs, 2 ans après les travaux ! L'accès au campus se fait bien mieux avec une traversée de Gabriel Péri plus sûr au feu avec l'avenue Carmagnole liberté, merci.

*Mais si vous prenez une carte de la métro, entre l'avenue Jean Perrot qui limite Grenoble et Saint Martin d'Hères, et le campus universitaire, il n'y a pas d'axe nord-sud clair, fiable et bien protégé pour les vélos. Les cyclistes demandent un aménagement de la rue Ambroise Croizat, avec une piste cyclable de chaque côté ou en double sens, et au pire, sur Gabriel Peri (mais qui est déjà proche du campus et des berges, qui sont déjà bien équipés en pistes cyclables). Donc quel gâchis de créer une piste cyclable sur la rue des Glairons, en bordures du campus déjà super équipé, et qui va simplement amener à mi-chemin du nord de l'avenue Gabriel Péri. Ni fait ni à faire, aucun cycliste Martinerois ne va traverser Gabriel Péri pour faire un crochet et finalement revenir sur l'horrible avenue.*

*Les unions de quartier ont partagé des projets d'aménagement cyclable avec la maire de SMH depuis plus de 15 ans, en vain, rien ne se passe, sauf à équiper une rue annexe d'une piste cyclable inutile.*

*En attendant le prochain accident grave sur Ambroise Croizat ou Gabriel Péri, pour que la Métro revoit son plan d'aménagement ?*

*Merci pour votre engagement à soutenir celles et ceux qui décident de se déplacer sans bruit, sans pollution, sans nuisance sonore mais au péril de leur vie.*

*Cordialement Loïc Houdant*

#### **Remarque du commissaire enquêteur**

Apparemment cette contribution ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole. Il pourrait s'agir de l'enquête pour la modification n°3 du PLUi pour la commune de Saint-Martin d'Hères.

Observation n° R-06-de M. Rémi CAILLETAUD, Sassenage

Déposée le 20 mai 2025

*Objet : Transports et vie de quartier !*

*Bonjour,*

*La construction de nouveaux logements sur les Côtes Amont doit impérativement s'accompagner d'une offre de transport en commun plus pertinente et d'équipements de quartier adéquats. Merci de ne pas transformer notre quartier en banlieue dortoir !*

#### **Remarque du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont ».

Observation n° R-07-de M. André PROCHASSON, 23 Avenue de Valence, Sassenage

Déposée le 21 mai 2025

*Objet : PLUi de Grenoble Alpes Métropole et sa modification n°4*

*Ce 21 mai 2025, j'ai consulté en mairie de Sassenage le dossier d'enquête publique relative au PLUi de Grenoble Alpes Métropole et sa modification n°4, conséquences de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors sur Sassenage.*

*Je remercie Monsieur le Commissaire enquêteur pour ses explications et sa disponibilité.*

*Inversement, si je prends acte de la complexité d'un dossier hypertrophié par les 29 communes de la Métropole, je regrette la piètre lisibilité du document n°4. Par exemple, il est difficile de rapprocher les cartes de la page 20 :*

- le phasage prévisionnel de l'opération « Portes du Vercors » avant l'approbation du PPRI Drac
- le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Drac
- alors que la simple superposition numérique du périmètre de la deuxième carte sur la première, permettrait de montrer la cohérence de la démarche
- de plus, ces espèces de bâtonnets ridicules ajoutent de la confusion visuelle...

Page 21, les « EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE (PLANCHE C3 ET D3) » sont particulièrement illisibles, sauf à faire un effort pour croiser avec la carte PPRI ci-dessus, ainsi qu'un effort de « devinette » en l'absence de légende, au moins pour la zone reclassée.

Heureusement, la photo est très apaisante... sauf qu'en l'absence de lignes de renvois sur l'une ou les deux cartes, le lecteur n'est pas incité à approfondir sa connaissance du dossier.

Ci-après, je suivrai les trois objectifs de l'enquête publique.

### 1 • RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE LA ZONE À URBANISER DES PORTES DU VERCORS

J'approuve le reclassement en zone agricole la zone à urbaniser des Portes du Vercors, en considération :

- du risque d'inondation
- de la nécessité de ne pas augmenter le « pôle de chaleur » de l'agglomération grenobloise
- de la biodiversité
- de l'intérêt de productions agricoles locales.

### 2 • METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE POUR PERMETTRE À LA COMMUNE D'ATTEINDRE SES OBJECTIFS EN TERMES DE LOGEMENTS SOCIAUX

J'approuve le principe de la mixité sociale qui nécessite cependant que la commune et la métropole soient en mesure de proposer des services à la hauteur des besoins des personnes qui seront accueillies.

Cette question se pose en effet dans le point 3 ci-après.

### 3 • OUVRIR À L'URBANISATION LA ZONE AU DES « CÔTES AMONT »

J'émet un avis très réservé sur ce projet qui souffre de plusieurs handicaps nécessitant des remédiations coûteuses pour le bailleur-aménageur et la collectivité.

**I. L'isolement et l'absence de transports en communs, à court, voire moyen terme.**

Pour desservir cette zone à urbaniser, on n'imagine pas la Région AURA augmenter la fréquence du bus 5100.

Chaque famille devra avoir une, voire deux voitures, ce qui induira des difficultés de stationnement et contribuera à l'engorgement de la RD1532 à la traversée de Sassenage, problème majeur pour les riverains.

Le sentiment d'isolement des futurs habitants peut être perçu comme une « relégation », à l'opposé d'une intégration sociale réussie.

**II. La sécurité routière est un problème majeur résultant de la forte circulation à grande vitesse sur la RD 531.**

Un aménagement de l'intersection de la RD et du Chemin du Pont Charvet sera impératif, complexe et coûteux pour assurer une sécurité minimale qui nécessitera de ralentir les véhicules arrivant à grande vitesse du Vercors.

Pour les mêmes raisons et pour partie sur la RD (hors ancienne route), l'aménagement un cheminement piéton semble illusoire en particulier que les enfants accompagnés puissent se rendre du projet de construction jusqu'à l'école primaire à Rivoire de la Dame. Et remonter après l'école est difficilement envisageable.

Une navette devrait être mise en place. Où aménager son retournement ? Qui paiera ? La commune pour le ramassage scolaire ?

*Le sentiment d'insécurité physique des futurs habitants peut être perçu comme aggravant le sentiment « d'abandon » évoqué précédemment.*

### **III. Les nuisances sonores constituent un problème important !**

*Habitant non loin du rond-point Jean Prévost, j'arrive à supporter tant bien que mal les "folingues" qui font hurler leurs voitures et pire, leurs motos gros-cubes que l'on peut suivre les cinq passages entre les lacets jusqu'à leur entrée dans le massif du Vercors !*

*Je n'ose imaginer ce que devront subir les résidents des « Côtes amont » : décélération en abordant le lacet, hurlement "testostéroné" au débrayage pour rétrograder, hurlement décuplé pour relancer le bolide dans la longue ligne quasiment droite à la montée !*

*De plus, le « bruit monte » et l'on ne voit pas comment créer des murs anti-bruit sur ce terrain en pente relativement étroit.*

*Un hurlement de telle machine à 4 heures du matin, « y a mieux » comme réveil !*

*L'excès de bruit viendra aggraver le sentiment de « rejet » évoqué.*

*Les cyniques pourront dire que les résidents pourront se calmer en contemplant les paysages imprenables depuis leurs balcons...*

### **IV. Les risques naturels et les questions géotechniques**

*Le « risque d'écroulement sur le versant est de la Dent du Loup » (cf. Pôle Grenoblois Risques Naturels, 2006) me semble à écarter, même si des chutes de blocs pourraient n'affecter que le talweg de La Gérina qui parfois a donné des crues notoires de mémoires humaines.*

*Je fais confiance aux services spécialisés.*

*J'attirerais plutôt l'attention du constructeur sur l'hétérogénéité des terrains concernés par le projet. Résultant de l'écroulement mentionné ci-dessus, on pourrait trouver des poches d'argile (au sens large) jouxtant des blocs de calcaire les plus durs...*

Se référer également à l'observation n° O-02 de M. André PROCHASSON

### **Question au Maître d'ouvrage**

La longue contribution de M. PROCHASSON est très intéressante car elle reflète l'esprit de nombreuses contributions. Elle nécessite donc une réponse circonstanciée et détaillée de la part du Maître d'ouvrage.

Cette réponse pourrait alors servir de guide pour de nombreuses contributions qui vont dans le même sens.

### **Réponse de GAM :**

Grenoble-Alpes Métropole apporte les éléments de réponse suivants :

#### **1) Lisibilité du dossier**

Le contributeur regrette « *la piètre lisibilité du document n°4* » dans lequel figurait notamment en page 20 une carte du « *phasage prévisionnel de l'opération « Portes du Vercors* » avant l'approbation du PPRI Drac ». Or il apparaît que ce document correspond au Dossier de concertation préalable, mis à disposition du public du 30 mai au 30 juin 2024, et qu'il ne fait pas partie des pièces composant le dossier d'enquête publique de la modification n°4. Les remarques suivantes relatives à la lisibilité du dossier portent sur ce même document ne faisant pas partie du dossier d'enquête publique ; ils n'appellent donc pas de réponse de Grenoble-Alpes Métropole à ce stade de la procédure.

#### **2) Reclassement de la zone AU des Portes du Vercors en zone agricole**

Grenoble-Alpes Métropole prend acte de l'avis favorable du contributeur sur cette évolution de zonage.

### **3) Nouveaux outils de mixité sociale**

Grenoble-Alpes Métropole note l'avis favorable du contributeur sur la mise en place de ces nouveaux outils de mixité sociale.

### **4) Ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont**

Concernant les **transports en commun**, la ligne de bus actuelle offre une fréquence adaptée à la demande existante. Cette offre pourra être revue et renforcée par le SMMAG et/ou par le Département en cas d'augmentation significative de la fréquentation liée à l'arrivée des nouveaux habitants. En effet les éventuels besoins d'amélioration de la desserte en transports en commun urbains sont évalués après réalisation des opérations, une fois les logements occupés.

Concernant la **sécurité routière**, il convient de préciser que le carrefour du pont Charvet, situé sur l'ex-RD531, se trouve en agglomération, où la vitesse maximale autorisée est de 50 km/h. Pour cette limitation de vitesse en agglomération, la distance de visibilité requise est de 45 mètres pour le conducteur sortant de la route du Pont Charvet. À titre de comparaison, une vitesse de 70 km/h exigerait une visibilité de 70 mètres.

Les observations de terrain confirment que la visibilité offerte dans ce carrefour est largement supérieure aux 45 mètres requis et même supérieure au 70 mètres requis pour une vitesse à 70km/h, en particulier pour les véhicules descendant l'ex-RD531, sur le côté du débouché de la route du Pont Charvet, qui est le point de contrôle le plus critique.

La visibilité est également jugée satisfaisante pour les véhicules remontant la voie. Au regard de ces éléments, le carrefour est aujourd'hui considéré comme sécurisé et l'arrivée de 45 logements supplémentaires ne remet pas en cause ce niveau de sécurité. À titre de comparaison, la sortie de la rue privée des Terrasses, qui dessert un lotissement voisin, présente une configuration similaire et ne pose pas de difficulté particulière en matière de circulation ou de sécurité.

Concernant les **nuisances sonores**, une partie du secteur de projet des Côtes Amont est effectivement située dans le périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2022 relatif au classement sonore des voies, tout comme l'ensemble des terrains situés de part et d'autre de la route de Villard-de-Lans et de l'avenue de Valence. Dans ce périmètre, les bâtiments doivent respecter des prescriptions particulières en matière d'isolement acoustique.

Par ailleurs le schéma d'aménagement de l'OAP sectorielle prévoit l'aménagement d'une prairie dans la partie aval du site. Cette mesure aura pour effet de réduire l'exposition des habitations aux nuisances sonores et les incidences résiduelles seront alors modérées.

Concernant les **risques naturels et les questions géotechniques**, Grenoble-Alpes Métropole s'appuie sur la connaissance du risque portée par le PPRN de Sassenage qui constitue la servitude d'utilité publique applicable aux projets d'aménagement sur cette commune.

A ce titre, en zone Bg1 de risque faible de glissement de terrain, le règlement du PPRN recommande la réalisation d'une étude géotechnique de sol pour définir les caractéristiques géologiques du terrain de manière à préciser les contraintes afin de garantir la sécurité du projet lui-même et éviter toute conséquence défavorable sur les terrains environnants. Par ailleurs, au-delà des règles d'urbanisme applicables à la future autorisation d'occupation du sol, le PPRN impose, au titre des règles de construction, que le futur projet soit adapté à la nature du terrain.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur souligne que les précisions apportées par Grenoble-Alpes Métropole sont pertinentes et détaillées. Elles répondent aux principales questions et inquiétudes soulevées par M. Prochasson.

Ces questions que l'on retrouve dans de nombreuses observations concernent :

- le reclassement en zone agricole de la zone à urbaniser des Portes du Vercors,
- la mise en place d'Emplacements réservés pour mixité sociale,
- l'ouverture à l'urbanisation des « Côtes Amont » qui soulève les points suivants :
  - le renforcement du réseau de transports en commun,
  - l'aménagement de l'intersection de la RD et du Chemin du Pont Charvet,
  - les problèmes de nuisances sonores,
  - les risques naturels.

Les réponses apportées par GAM sur ces différents points sont appréciées.

Par ailleurs le commissaire enquêteur précise que pendant les permanences, seul le dossier d'enquête était à la disposition du public.

Ainsi, il est donc confirmé que les remarques de M. Prochasson relatives à la lisibilité du dossier portent sur un document ne faisant pas partie du dossier d'enquête publique puisqu'il s'agit d'un document de la concertation préalable.

Observation n° R-08-de M. Xavier SALIARIS pour l'Association « Les Côtes de Sassenage »  
Déposée le 22 mai 2025

*Objet : Contribution de l'Association « Les Côtes de Sassenage » à la modification n°4 du PLUI sur Les Côtes de Sassenage.*

*L'Association « Les Côtes de Sassenage », rassemblant plus d'une centaine d'adhérents sur l'ensemble du quartier des Côtes, a pris connaissance du projet de la Métropole de modification n°4 de son PLUI.*

*Dans cette modification est envisagée la construction « d'au moins 45 logements ».*

*L'Association Les Côtes de Sassenage, sans être hostile à ce projet, tient à porter à votre connaissance ces réserves et interrogations :*

*1. Ces 45 nouveaux logements devraient entraîner une augmentation de la population d'environ 100 à 150 personnes qui vont circuler sur une zone dépourvue de trottoirs en bordure de la route départementale 531. Il nous semble indispensable au préalable de ces constructions de réfléchir à la sécurité de la circulation des résidents, notamment des enfants se rendant à l'école. Lors de la construction des immeubles du quartier de Beaurevoir aux Côtes de Sassenage, le développement de la desserte en bus avait été envisagée sans aucune concrétisation (l'offre de transport public ayant même diminué !). Nous craignons que ce problème se renouvelle dans cette nouvelle zone urbanisée.*

*2. L'éloignement de ces immeubles de toutes les activités économiques, commerciales ou culturelles et l'absence d'une desserte plus fréquente en transport en commun obligent les ménages à disposer de 2 véhicules. Quid du stationnement automobile prévu dans cette zone sachant que la réglementation n'impose qu'une place de parking par logement ? Le Domaine de Beaurevoir, dans lequel le stationnement des voitures est devenu anarchique et gênant pour les résidents, illustre de manière frappante le risque qui menace ces nouvelles habitations.*

*3. Cette zone a déjà connu dans l'histoire des coulées de boue (en 1897, par exemple. Voir : [https://www.irma-grenoble.com/04risques\\_isere/00commune\\_evenements\\_fiche.php?id\\_evenements=375](https://www.irma-grenoble.com/04risques_isere/00commune_evenements_fiche.php?id_evenements=375)). De plus, la zone de la Dent du Loup est connue pour être instable sur un plan géologique, déstabilisée en plus par les activités de la carrière Vicat. Ces risques ont-ils été sérieusement pris en compte ? La catastrophe de La Rivière en 2024 nous alerte profondément sur les risques encourus de résider, de surplus de construire, sur les piémonts du Vercors.*

2. L'éloignement de ces immeubles de toutes les activités économiques, commerciales ou culturelles et l'absence d'une desserte plus fréquente en transport en commun obligent les ménages à disposer de 2 véhicules. Quid du stationnement automobile prévu dans cette zone sachant que la réglementation n'impose qu'une place de parking par logement ? Le Domaine de Beaurevoir, dans lequel le stationnement des voitures est devenu anarchique et gênant pour les résidents, illustre de manière frappante le risque qui menace ces nouvelles habitations.

3. Cette zone a déjà connu dans l'histoire des coulées de boue (en 1897, par exemple. Voir : [https://www.irma-grenoble.com/04risques\\_isere/00commune\\_evenements\\_fiche.php?id\\_evenements=375](https://www.irma-grenoble.com/04risques_isere/00commune_evenements_fiche.php?id_evenements=375)). De plus, la zone de la Dent du Loup est connue pour être instable sur un plan géologique, déstabilisée en plus par les activités de la carrière Vicat. Ces risques ont-ils été sérieusement pris en compte ? La catastrophe de La Rivière en 2024 nous alerte profondément sur les risques encourus de résider, de surplus de construire, sur les piémonts du Vercors.

### **Question au maître d'ouvrage**

Des précisions de la part du Maître d'Ouvrage seraient les bienvenues.

### **Réponse de GAM :**

Concernant la **sécurité des circulations piétonnes**, en particulier celles des enfants, il convient de noter que le terrain concerné par l'OAP des Côtes Amont est situé à environ 1,5 km du groupe scolaire Rivoire de la Dame, en empruntant la route de Villard-de-Lans (ex-RD531) jusqu'à la rue du Maquis, et à environ 1,8 km en empruntant un cheminement piéton sécurisé qu'il convient de privilégier. Ces distances dépassent les seuils habituellement retenus pour des trajets piétons quotidiens vers une école, en particulier pour de jeunes enfants, d'autant plus que le parcours présente un dénivelé positif supérieur à 100 mètres.

Concernant la **desserte en transports en commun**, il convient de se référer à la réponse apportée à la contribution n°7 (M. Prochasson).

Pour ce qui concerne le calibrage de l'offre de **stationnement** de l'opération, l'article L.151.35 du Code de l'Urbanisme fixe des plafonds applicables nonobstant les dispositions du PLUi : ainsi, pour les logements sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. On peut de plus souligner que les ménages disposant de deux voitures individuelles restent minoritaires sur le territoire communal. Si 92% des ménages sassenageois ont une voiture individuelle, 50% n'ont qu'une voiture et cette part augmente régulièrement depuis 2010.

Concernant les **risques naturels**, il convient de se référer aux réponses apportées à la contribution n°75 (Mme Morival, association ENS).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Grenoble-Alpes Métropole à la contribution de l'Association « Les Côtes de Sassenage » sur les 4 points importants suivants :

- la sécurité des circulations piétonnes,
- la desserte des transports en commun,
- l'offre de stationnement,
- les risques naturels.

Le maître d'ouvrage ajoute qu'il convient de se référer aux réponses apportées aux contributions n°7 (M. Prochasson) et n°75 (Mme Morival de l'association ENS).

Observation n° R-09-de Mme Léa ESSA, 2 Rue de la Gorge, Sassenage

Déposée le 25 mai 2025

*Objet : Contre la construction*

*Je suis fermement opposé à la modification du Plan d'urbanisme local numéro quatre situé aux côtes de Sassenage dans le but de la construction de logements sociaux sur une quarantaine de logements au total.*

*La cause ? Augmentation de la circulation aux cotes de Sassenage. Perte du calme environnemental. Éradication du peu de nature alentours.*

**Remarque du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et qui ne nécessite pas de réponse de la part du maître d'ouvrage

Observation n° R-10-de M. Alvaro ABASCAL, Sassenage

Déposée le 25 mai 2025

*Objet : Contre la construction*

*Je m'oppose fermement à la construction de logements sociaux à côté de ma maison. Construction de + de 40 logements.*

**Remarque du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont ».

Observation n° R-11-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 25 mai 2025

*Objet : Contribution à l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi*

*À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Sassenage, exposée à de nombreux risques naturels et technologiques, par la présence de réseaux de transport de matières dangereuses, aux chutes de blocs et glissements de terrain et surtout l'inondabilité.*

*Ces contraintes limitent fortement les possibilités de construction sur la commune.*

*La modification n°4 du PLUi vise à adapter le zonage, dont le reclassement en zone agricole de certaines zones du projet des Portes du Vercors caduc, actuellement classés en zone A. Sur cette proposition de modification, celle-ci me paraît pertinent, notamment pour préserver, développer et valoriser l'activité agricole existante et l'environnement et le cadre de vie cher aux Sassenageois.*

*Evolution d'ouverture à l'urbanisation des zones des Cotes semble aussi cohérente, cette modification permettant d'offrir des possibilités de logement et de mixité sociale à Sassenage.*

*Cependant, je ne suis pas certain de l'opportunité de programmer 100 % de logements sociaux dans cette zone, Cette zone est dépourvue de commerces de proximité, une seule école élémentaire et maternelle couvre ce secteur et les transports en commun ne sont pas d'une régularité comparative avec la Plaine.*

*Merci pour l'attention portée à ma contribution.*

*Cordialement,*

Déposée le 25 mai 2025

*Objet : Modification 4 PLUI Grenoble*

*J'émets quelques réserves dans l'intérêt des habitants actuels et futurs au passage d'une parcelle de terrains située au Côtes de Sassenage en terrain constructible avec possibilité de construction de 45 logements sociaux.*

*1 – L'accessibilité à cet emplacement est très compliqué :*

- La départementale est très fréquentée par les voitures et motos*
- Il n'y a aucun trottoir et pas de chemins pédestres*
- La pente naturelle du quartier rend difficile l'utilisation du vélo notamment pour les familles avec de jeunes enfants ou pour les enfants*
- La traversée de la route est particulièrement dangereuse compte tenue de la vitesse des véhicules*
- Le peu de fréquence des bus rend les déplacements compliqués*

*2 – Si Sassenage dispose d'écoles et d'un collège ainsi que d'équipements sportifs, le quartier des Côtes manque cruellement de lieux de rencontre ce qui rendra difficile l'intégration de l'afflux massif de population :*

- Aucun parc*
- Aucun terrain de jeux pour les enfants*
- Aucun commerce*
- Pas un café ou buraliste et bien sûr l'absence de professionnels de santé à moins de 5 km.*
- Toutes les associations sportives et culturelles se trouvent à 5 km.*
- Les places en centre aéré sont insuffisantes et se situent loin des habitations*

*La solitude et l'isolement guettent ce quartier même si le cadre est exceptionnel. Les lieux de rencontre de proximité sont inexistant*

*Il est nécessaire de prévoir des aménagements et des transports*

*3 – L'environnement naturel direct est dangereux avec la présence de falaises et d'un cours d'eau parfois agité qui ne permet pas la divagation.*

*4 – les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain semblent minimisés : des éboulements et des chutes de cailloux ont régulièrement lieu dans les environs. Ce projet de modification fait clairement apparaître qu'on déplace le problème du bas vers le haut avec des difficultés liées aux reliefs en plus. Les épisodes de chaleur et de pluie fragilisent les sols et font peser les risques sur la route et les maisons en contrebas*

*5 – Malgré les nombreuses demandes des riverains et les constructions de plusieurs centaines de logements au Domaine de Beaurevoir, le SMTC ne nous a pas apporté de rotations supplémentaires pour des bus de gabarit adapté au quartier alors que le service est très limité. Notre quartier est d'ailleurs en partie considéré en zone « peu dense » par le SMTC. Il faut savoir que le quartier est desservi par un système de transport à la demande et les transports doivent donc être anticipés. Il nous semblerait donc judicieux d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitant en offrant une meilleure desserte régulière.*

*6 – Ce projet se situe aux Portes du Vercors, espace protégé et qui a déjà fait l'objet de chamboulements écologiques notamment avec l'extension de la carrière. Les espèces vont donc encore devoir s'adapter ou disparaître.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent de nombreuses observations.

Observation n° E-13-d'une personne anonyme, Sassenage

Déposée le 26 mai 2025 par Email

*Objet : Question sur plui modificatif sassenage*

*Bonjour, je suis habitante au 8 rue du vivier et toutes les maisons alentours sont en zones inondables et non constructibles Le notaire nous l'avez bien indiqué lors de notre achat en 2023. Aujourd'hui sur le plui modificatif le terrain en diagonale de chez nous entre la piscine de sassenage et notre maison est la seule zone non inondable ? Je m'interroge sur sa pertinence ? Pourquoi seul cette zone est concernée ? Je vous remercie pour votre retour. Bien cordialement.  
Elodie Riondet*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution qui ne concerne pas la modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole.

Observation n° R-14-de l'Association ADEMUS, Sassenage

Déposée le 27 mai 2025

*Objet : Enquête publique relative à la révision allégée n°4*

*Bonjour,*

*À la suite de notre rendez-vous avec les commissaires, nous tenons à les remercier chaleureusement pour leur accueil ainsi que pour leurs explications, qui nous ont permis de mieux appréhender des dossiers particulièrement complexes.*

*Cordialement,*

#### **Question au Maître d'ouvrage**

Les points soulevés par l'association ADEMUS concernent principalement l'enquête publique sur la Révision allégée n°1.

Cependant, le commissaire enquêteur aimerait connaître la position du Maître d'Ouvrage quant aux remarques faites par ADEMUS pour la modification n°4 du PLUi.

#### **Réponse de GAM :**

##### **1) Observations relatives à la procédure**

Concernant le **choix de la procédure**, Grenoble-Alpes Métropole note une confusion entre la modification n°4 et la révision allégée n°1 menée en parallèle et faisant également l'objet d'une contribution de l'association ADEMUS. Elle ne peut donc répondre dans le présent mémoire en réponse aux remarques portant sur la révision allégée n°1.

L'association ADEMUS regrette par ailleurs l'absence d'**enquête publique**, à laquelle pourtant elle contribue, ainsi que l'absence de **concertation** en amont du projet. Grenoble-Alpes Métropole rappelle que la procédure de modification n°4 a fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2024. A cette occasion, plusieurs outils d'information et de communication ont été utilisés (avis dans la presse, dossier de concertation accessible en version numérique sur le site internet de la Métropole et en version papier en mairie de Sassenage et au siège de Grenoble-Alpes Métropole). Le public a pu s'exprimer dans les registres d'expression mis à disposition dans les 49 communes du territoire et sur la plateforme participative de la Métropole. Deux réunions publiques de concertation ont en outre été organisées. Cette concertation préalable a fait l'objet d'un bilan en conseil métropolitain le 27 septembre 2024.

L'association ADEMUS considère que la modification n°4 a fait l'impasse sur une **évaluation environnementale** complète et ne respecte pas certaines recommandations habituelles de la **MRAE** (impact sur la biodiversité locale, impact climatique de l'urbanisation, absence de mesures compensatoires à la perte de surfaces naturelles et agricoles).

Grenoble-Alpes Métropole précise qu'elle a justement fait le choix pour cette procédure de modification du PLUI d'engager une démarche volontaire d'évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale a mis en évidence que le reclassement de la zone AU des Portes du Vercors en zone agricole aura des effets très bénéfiques sur l'environnement. Parmi les divers points de modification, seule l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont est susceptible d'avoir des incidences environnementales. Toutefois ces incidences ont globalement été bien prises en compte dans le cadre de l'OAP qui s'imposera aux futurs aménageurs et dont les orientations permettent la prise en compte des principaux enjeux environnementaux et contribuent à réduire les incidences du projet sur la biodiversité, les risques et l'exposition au bruit. L'évaluation a conclu que les incidences des modifications relatives au secteur des Côtes seront globalement faibles et ne nécessitent aucune mesure complémentaire.

Dans son avis rendu le 15 janvier 2025, l'Autorité Environnementale souligne que l'évaluation environnementale propose une analyse ciblée organisée par thématique et richement illustrée. L'avis contient plusieurs recommandations auxquelles Grenoble-Alpes Métropole apportera des réponses et compléments dans le dossier d'approbation de la modification n°4 :

- Le rapport environnemental, l'OAP sectorielle Les Côtes Amont et le livret communal de Sassenage seront complétés afin de mentionner la totalité des risques naturels présents sur le site.
- Des données chiffrées relatives à l'évolution de la consommation d'ENAF et du nombre de logements, ainsi qu'un bilan tendanciel et estimatif de l'évolution des capacités constructives seront ajoutés dans le rapport environnemental.
- En plus de l'analyse de l'impact de la modification n°4 sur la protection et l'utilisation mesurée des ressources en eau, qui conclut à l'impact faible à neutre des besoins en matière d'eau potable et d'assainissement au vu de la très faible augmentation de population engendrée par la procédure, le rapport environnemental sera complété d'éléments prospectifs sur l'impact du changement climatique sur les nappes alluviales du Drac et de la Romanche à l'horizon 2050 et 2100.

Enfin, concernant l'**enjeu de sobriété foncière**, il convient de souligner qu'en dépit de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont (1,19 ha), la modification n°4 affichera un bilan très positif en faveur de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec la restitution à l'agriculture de 24,63 ha de foncier sur les Portes du Vercors.

### **3) Ouverture à l'urbanisation du secteur concerné par l'OAP des Côtes Amont**

L'association ADEMUS s'inquiète de l'insuffisance des infrastructures existantes (réseau d'eaux pluviales, mobilité, équipements et services). Pour répondre à ces observations, la Métropole apporte les précisions suivantes :

Le système de **gestion de eaux pluviales** permet de prendre en compte le risque naturel de glissement de terrain présent sur le site, sans l'aggraver. Le règlement du PPRN ne permet en effet pas l'infiltration des eaux pluviales sur le site et il n'y a pas d'exutoire naturel. Les eaux pluviales seront stockées en aval du terrain dans un réservoir enterré et remontées par pompe de relevage vers le réseau public d'eaux pluviales situé en amont à l'entrée du chemin des Pataches. Cette solution technique a été validée par le service gestionnaire de la Métropole.

Concernant la **desserte en transports en commun**, il convient de se référer à la réponse apportée à la contribution écrite n°7 (M. Prochasson).

Concernant la **sécurité des circulations piétonnes**, en particulier celles des enfants, il convient de se référer à la réponse apportée à la contribution écrite n°8 (Association Les Côtes de Sassenage).

Concernant l'**impact du projet sur la circulation locale**, il convient de préciser que la route de Villard-de-Lans (ex-RD531) supporte aujourd'hui un trafic journalier de l'ordre de 5 000 véhicules, répartis de manière équilibrée (environ 2 500 véhicules par sens). La circulation est actuellement fluide et le rond-point Jean Prévost ne présente pas de situation de saturation. L'apport de 45 logements supplémentaires représente un impact marginal sur les conditions de circulation. Cette augmentation ne viendra donc pas saturer l'axe ni dégrader de manière significative les conditions de trafic actuelles.

Compte tenu de la taille modeste de cette opération, les **besoins en services et équipements publics** notamment sportifs et culturels devront s'apprécier à l'échelle du secteur des Côtes, voire du territoire communal. Or la commune de Sassenage dispose déjà d'un parc d'équipements publics riche et diversifié permettant la satisfaction des besoins de sa population (4 groupes scolaires dont un aux Côtes, collège, lycée professionnel, crèches, gymnases, stades, piscine, médiathèque, théâtre, école de musique, centre associatif...) et suffisant pour répondre aux besoins des habitants des futurs logements du secteur des Côtes Amont.

Enfin, l'association ADEMUS regrette que des **solutions alternatives** telles que la densification douce dans les quartiers existants ou la réhabilitation de logements vacants, n'aient pas été explorées.

Grenoble-Alpes Métropole précise que la décision d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Côtes Amont a été justifiée, comme le prévoit l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et (de) la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». La commune de Sassenage et la Métropole ont ainsi effectué un travail d'identification des tènements qui, sous forme de densification / renouvellement urbain, peuvent être réellement à court et moyen terme porteurs d'opérations permettant de combler la carence en logements sociaux. Il ressort de cette analyse que les capacités d'urbanisation mobilisables au sein des zones déjà urbanisées sont insuffisantes pour répondre aux impératifs de production de logements sociaux de Sassenage, d'où la nécessité de mobiliser une zone à urbaniser (voir dans le dossier de modification n°4 la délibération du conseil métropolitain du 27 septembre 2024 relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont).

Il convient de plus de noter que les règles d'urbanisme applicables dans les zones urbaines mixtes de la plaine permettent déjà une densification progressive et mesurée des tissus existants. Sur ces espaces sont inscrits des secteurs de mixité sociale (SMS) qui imposent la réalisation d'au moins 35% de logements sociaux pour toute opération à partir de 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant la réhabilitation de logements vacants, on constate que sur la commune peu de logements sont réellement vacants car ceux déclarés comme tels relèvent en grande majorité de la vacance conjoncturelle, c'est-à-dire de moins de 2 ans, correspondant au temps nécessaire pour une remise en relocation, rénovation, temps de vente, succession... La vacance structurelle est ainsi de 1% sur la commune de Sassenage, contre 1,9% à l'échelle de la métropole. La production de logements sociaux neufs reste donc nécessaire.

Enfin, concernant la transformation de logements existants pour la production de logements sociaux, le PLH 2025-2030 fixe également pour Sassenage un objectif de 25 logements par an en acquisition-amélioration, qui contribue au rattrapage mais ne sera pas non plus suffisant compte tenu de la situation de la commune au regard de ses obligations SRU (471 logements sociaux manquants pour atteindre les 25%).

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Afin d'apprécier la totalité de la contribution de l'Association ADEMUS et la réponse du maître d'ouvrage, il semble utile de se référer également au rapport d'enquête publique concernant la révision alléguée n°1 du PLUI.

Pour la modification n° 4 du PLUi la réponse de GAM est complète et détaillée :

#### **Choix de la procédure :**

Les justifications apportées par GAM sont convaincantes ainsi que les mises au point sur les interprétations parfois erronées d'ADEMUS.

#### **Evaluation environnementale :**

GAM précise que l'évaluation environnementale propose une analyse organisée par thèmes. L'avis contient plusieurs recommandations auxquelles GAM apportera des réponses et compléments dans le dossier d'approbation de la modification n°4.

#### **OAP des Côtes Amont :**

GAM apporte des éléments de réponses et quelques justifications aux remarques de l'association ADEMUS concernant l'insuffisance des infrastructures existantes, en particulier :

- la gestion des eaux pluviales,
- la desserte en transport en commun,
- la sécurité des circulations piétonnes,
- l'impact du projet sur la circulation locale,
- les besoins en services et équipements,
- des solutions alternatives telles que densification douce.

En conclusion et de façon plus générale, la réponse de GAM est explicite et détaillée. Elle devrait satisfaire la plupart des craintes de l'association ADEMUS.

#### **Observation n° R-15 d'une personne Anonyme, Sassenage**

**Déposée le 28 mai 2025**

***Objet : Stop aux constructions !***

***Je ne comprends pas cette nouvelle décision qui autorise des constructions importantes sur les hauteurs de Sassenage.***

***Tout d'abord, la commune fait de gros efforts en termes de construction depuis quelques années et il n'est pas toujours facile d'absorber le flux de population supplémentaire en termes d'infrastructure (écoles, stationnements, circulation difficile...).***

***De plus, un gros projet immobilier a déjà vu récemment le jour aux côtes avec de grosses difficultés d'accessibilité. En effet, ce quartier est en retrait avec une absence totale de transport en commun. Ce type de projet ne peut se faire que dans la ville et non sur des zones campagnardes.***

***Enfin, quid de l'impact sur l'environnement. Comment est-il possible de bétonner ainsi nos campagnes.***

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-16-de Mme Marie BARDIN, 8 Chemin des Pataches, Sassenage  
Déposée le 28 mai 2025

*Objet : Projet de construction de 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage*  
*Contre ce projet de construction de 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage. En effet continuer de construire sur ce lieu est dangereux notamment avec le risque de chute de pierre et d'éboulement il n'y a qu'à voir la route des fours à chaux qui est en train de céder sur le côté du mur avant le bourg et le gros rocher qui est tombé dans un jardin l'année dernière. De plus les infrastructures routières et scolaires ne sont pas adaptées à recevoir plus de monde. La circulation y est déjà très dangereuse.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-17-d'une personne Anonyme, Sassenage  
Déposée le 28 mai 2025

*Objet : Projet de construction de 45 logements sociaux sur les côtes de Sassenage*  
*Bonjour,*  
*En tant qu'habitant de la commune des côtes de Sassenage je suis totalement opposé à ce projet d'urbanisme qui va mettre à mal l'environnement et la qualité de vie des citoyens. Les côtés possèdent une tranquillité de vie précieuse certes mais avant tout recherchée.*  
*L'ajout de logement sociaux va fortement dégrader ces atouts ainsi que la réputation des côtes et donc des biens immobiliers associés.*  
*En exemple il y a la catastrophe qu'est devenu le Domaine de Beaufort et pourtant ce n'est même pas décrit comme étant des logements sociaux...*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-18-d'une personne Anonyme, Sassenage  
Déposée le 28 mai 2025

*Objet : Construction 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage*  
*Je suis contre cette construction*  
*Il y a trop de débordement au sein de la commune.*  
*Beaucoup de vols et d'insalubrité dans les rues.*  
*Il y a déjà une construction prévue à côté du collège Fleming ...*

*Ensuite la destruction du CCAS pour laisser place ici aussi à un immeuble (la mairie a été attaqué d'ailleurs) ... qui pourtant est dans le périmètre du château ... mais soutenu par les monuments de France ...*

*La commune fait bien comme ça l'arrange pour la destruction et re construction, et changements en sa faveur.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-19-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 29 mai 2025

*Objet : Modification PLUi*

*J'ai 21 ans et j'ai grandi dans le quartier du haut des Côtes. Je peux témoigner que la vie y est agréable et qu'il y fait bon vivre grâce au cadre naturel.*

*Néanmoins, il n'y a ni infrastructures, ni transports et les lieux de rencontre pour les enfants et adolescents sont inexistantes (pas de terrains de sport ou d'aire de jeux).*

*Le quartier est d'ailleurs assez difficile d'accès que ce soit en voiture ou en transports en commun (qui passent très rarement voire pas du tout). Le manque d'infrastructures risque de compromettre l'intégration dans la société d'habitants de HLM (desserte compliquée, pas d'accès à l'emploi en traversant la rue...) ce qui pourrait accroître l'isolement.*

*Si les logements se font, il est évident que l'aménagement du territoire ne se fera pas dans le futur avec le développement des infrastructures. Les habitants du haut des Côtes sont fortement dépendants de la voiture et des commerces de la vallée.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-20-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 29 mai 2025

*Objet : Projet construction 45 logements sociaux les côtes amont sassenage*

*Contre ce projet d'urbanisation*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution très succincte.

Observation n° R-21-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 29 mai 2025

*Objet : Contribution modification n°4*

*Contribution à l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi*

*À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*La commune de Sassenage fait face à de nombreuses contraintes liées aux risques naturels et technologiques : PPRI Isère, PPRI Drac aval (depuis 2015), PPRN, etc...*

*Les possibilités de construction sont donc inévitablement limitées sur le territoire sassenageois.*

*Dans ce contexte, la ville se trouve devant plusieurs difficultés :*

- *Incapacité d'atteindre les objectifs de la loi SRU*
- *Carence en logements sociaux donc pénalités financières.*

*A noter que la commune a déposé un recours devant le tribunal administratif de Grenoble car plus de 50 % des zones urbanisées sont des zones à risques !*

*La modification n°4 du PLUi vise à mettre en exergue de nouvelles réserves foncières et à adapter le zonage en tenant compte des différentes contraintes.*

*Il paraît donc pertinent de reclasser en agricole certaines surfaces des Portes du Vercors (aujourd'hui toujours zone AU), en prévision d'un projet d'envergure sur l'activité agricole existante et à venir.*

*Il faut également réussir l'intégration en réfléchissant sereinement à la mixité sociale.*

*L'urbanisation des zones des côtes amont paraît jouable. Cette modification peut permettre à Sassenage de se rapprocher des critères de la loi SRU et du PLH.*

*Pour terminer, la programmation de 100 % de logements sociaux (secteur côtes amont) n'est pas adaptée. Cette zone est éloignée de tout (écoles, commerces, transports). Ce qui posera inmanquablement des difficultés aux foyers les plus modestes.*

*Merci de l'attention que vous vous voudrez bien accorder à cette contribution.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution proposant une réflexion un peu plus large sur l'urbanisation de Sassenage tenant compte de la loi SRU et du PLH et de toutes les contraintes liées à la mixité sociale.

Observation n° R-22-de M. Stéphane PICCARRETA, Sassenage

Déposée le 30 mai 2025

*Objet : contribution à enquête publique déclassement d'une zone aux Côtes de Sassenage*

*Monsieur le commissaire enquêteur,*

*Je vous fais part de mes remarques, réserves et interrogations concernant la modification n°4 du PLUi. Procédure portant sur le déclassement d'une zone aux Côtes de Sassenage, en vue de construire au moins 45 logements.*

*Un site naturel sous la menace de la montagne.*

*Le site se situe à proximité d'une ferme remarquable du 17e siècle, bordée par le chemin ancestral menant au Charvet et à Engins. Historiquement la zone des Grandes Côtes, avant-poste du Vercors, est vouée aux espaces naturels. Les prairies se succèdent et sont traversées par la draye de la Gérina.*

*L'histoire locale retient l'épisode météo du 5 juin 1897 (précédent 1786), lors duquel un violent orage s'abat sur la montagne de Sornin. Il s'ensuit une coulée de boue jusqu'au lieu-dit La Grande Vigne, ravageant les Grandes Côtes et une partie du Hameau de l'Eglise. En souvenir, la rue se nomme chemin de la Gérina. Au cours du XXe siècle, la zone proche a connu quelques éboulements (1912, 1959, 1967). Le déplacement de l'activité du carrier Vicat en direction du Sud, le long du pied de falaise, doit aussi nous alerter sur de nouveaux risques.*

*Un site isolé et éloigné des services publics.*

*Un site qui ne se prête pas à une opération immobilière de grande ampleur.*

*Le schéma de cohérence territorial (SCOT) s'inscrit dans une urbanisation cohérente avec les enjeux environnementaux et la proximité avec les infrastructures (transports, commerces, santé, services publics). Ouvrir la construction d'un ensemble dense dans cette zone pré-montagneuse et éloignée de la ville, ne semble pas être conforme à l'esprit. Cette parcelle est accessible uniquement depuis le chemin de Pont Charvet (chemin ancestral utilisé par les troupeaux montant en estive à Charvet ou à Sornin), mais n'est pas adaptée à un ensemble immobilier. Absence de cheminement piéton et de piste cyclable, une déserte en transport en commun épisodique. Le stationnement anarchique et les conflits de voisinage sont à craindre. La collectivité devra donc investir dans des infrastructures.*

*Un accès compliqué à la RD 1531 et des nuisances sonores importantes à signaler.*

*La parcelle se situe juste au-dessus de la RD 1531, dans la tête d'épingle, où les nuisances sonores de la route (principalement motocyclistes) sont quotidiennes. L'accès à cette voirie principale peut s'avérer aussi accidentogène.*

*Une urbanisation sournoise par la technique du grignotage.*

*Officiellement le secteur des Grandes Côtes n'est pas ouvert à l'urbanisation, mais les révisions partielles s'additionnent et remettent en cause l'objectif général.*

*N'ouvrons pas une brèche qui entraînera par la suite des demandes pour les autres terrains de la zone. Notons que l'habitat se développe en direction du Nord tandis que la carrière s'étire en direction du Sud, les deux se feront face de quelques centaines de mètres à peine.*

*Des possibilités de construction très réduite sur le reste de la commune, ne doivent pas conduire à imposer des projets sur des terrains inadaptés.*

*Je prends note de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors sur Sassenage situé dans la plaine de Sassenage bordant l'Isère et le Drac, pour des raisons de risque d'inondation.*

*Ainsi, nous nous trouvons dans une situation exceptionnelle pour notre commune où les possibilités de constructions nouvelles sont extrêmement réduites voire inexistantes. Seuls des projets de reconstructions sur l'existant peuvent se faire jour, mais en nombre extrêmement réduit. Il est donc illusoire de maintenir une pression sur la commune pour des objectifs de construction inatteignables.*

*Il y a des milliers de mètres carrés de friches industrielles à réhabiliter dans Grenoble, je pense notamment à l'immense zone de l'entreprise Allibert, quel intérêt de venir bétonner une parcelle agricole éloignée de la ville au pied du Vercors ?*

*Aussi, j'émetts un avis négatif sur ce projet qui nécessite des adaptations coûteuses et qui n'est pas en cohérence avec nos objectifs environnementaux.*

*Pour résumer :*

- zone agricole à préserver de l'urbanisation par révision partielle du PLU*
- zone de risque de naturel, coulée de boue de la Gérina et éboulements sur les parcelles environnantes*
- parcelle isolée des services et d'accès difficile*
- investissement coûteux pour les aménagements routiers (trottoir, parking, élargissement de la route...)*
- accès à la route principale RD 1531 dangereux ( et nuisances sonores)*
- recours à cette parcelle du fait du fort taux d'inconstructibilité sur la plaine de Sassenage, mais non conforme à la cohérence de nos objectifs environnementaux.*

*Pour conclure :*

*un projet trop important pour une petite parcelle isolée au pied du Vercors*

*Incohérence aux objectifs environnementaux d'artificialisation des sols et de proximité aux services.*

*Risques de sur-urbanisation de la zone par la multiplication de ces révisions partielles de PLU*

*Risque naturel*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La longue contribution de M. Piccarreta est très intéressante avec ses évocations historiques et ses rappels sur les menaces liées aux risques naturels.

Ses réserves et interrogations sur le projet « Côtes Amont » sont clairement explicitées dans le cadre plus large de l'urbanisation de la commune de Sassenage.

En conclusion, il estime que le projet est trop important pour « *une petite parcelle isolée au pied du Vercors* ». Il émet donc un avis négatif pour ce projet qui nécessiterait des adaptations coûteuses et qui n'est pas en cohérence avec les objectifs environnementaux.

Observation n° R-23-de M. Gérard TURC, Sassenage

Déposée le 30 mai 2025

*Objet : projet 45 logements Côtes de Sassenage*

*Peut-on connaître l'avis et les recommandations des services des architectes des bâtiments de France sur ce projet, il me semble en effet que le projet s'inscrit dans un périmètre qui relève de leurs prérogatives et compétences.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution et renvoie la réponse au dossier d'enquête.

Observation n° R-24-de M. Stéphane PICCARRETA, Sassenage

Déposée le 30 mai 2025

*Objet : réserves concernant la modification n°4 du PLUi déclassement d'une zone aux Côtes de Sassenage*

*Monsieur le commissaire enquêteur,*

*Je vous fais part de mes remarques et réserves concernant la modification n°4 du PLUi. Procédure portant sur le déclassement d'une zone aux Côtes de Sassenage, en vue de construire au moins 45 logements.*

*Un site naturel sous la menace de la montagne.*

*Le site se situe à proximité d'une ferme remarquable du 17e siècle, bordée par le chemin ancestral menant au Charvet et à Engins. Historiquement la zone des Grandes Côtes, avant-poste du Vercors, est vouée aux espaces naturels. Les prairies se succèdent et sont traversées par la draye de la Gérina.*

*L'histoire locale retient l'épisode météo du 5 juin 1897 (précédent 1786), lors duquel un violent orage s'abat sur la montagne de Sornin. Il s'ensuit une coulée de boue jusqu'au lieu-dit La Grande Vigne, ravageant les Grandes Côtes et une partie du Hameau de l'Eglise. En souvenir, la rue se nomme chemin de la Gérina. Au cours du XXe siècle, la zone proche a connu quelques éboulements (1912, 1959, 1967). Le déplacement de l'activité du carrier Vicat en direction du Sud, le long du pied de falaise, doit aussi nous alerter sur de nouveaux risques.*

*Un site isolé et éloigné des services publics.*

*Un site qui ne se prête pas à une opération immobilière de grande ampleur.*

*La schéma de cohérence territorial (SCOT) s'inscrit dans une urbanisation cohérente avec les enjeux environnementaux et la proximité avec les infrastructures (transports, commerces, santé,*

services publics). Ouvrir la construction d'un ensemble dense dans cette zone pré-montagneuse et éloignée de la ville, ne semble pas être conforme à l'esprit. Cette parcelle est accessible uniquement depuis le chemin de Pont Charvet (chemin ancestral utilisé par les troupeaux montant en estive à Charvet ou à Sornin), mais n'est pas adaptée à un ensemble immobilier. Absence de cheminement piéton et de piste cyclable, une déserte en transport en commun épisodique. Le stationnement anarchique et les conflits de voisinage sont à craindre. La collectivité devra donc investir dans des infrastructures.

Un accès compliqué à la RD 1531 et des nuisances sonores importantes à signaler.

La parcelle se situe juste au-dessus de la RD 1531, dans la tête d'épingle, où les nuisances sonores de la route (principalement motocyclistes) sont quotidiennes. L'accès à cette voirie principale peut s'avérer aussi accidentogène.

Une urbanisation sournoise par la technique du grignotage.

Officiellement le secteur des Grandes Côtes n'est pas ouvert à l'urbanisation, mais les révisions partielles s'additionnent et remettent en cause l'objectif général.

N'ouvrons pas une brèche qui entraînera par la suite des demandes pour les autres terrains de la zone. Notons que l'habitat se développe en direction du Nord tandis que la carrière s'étire en direction du Sud, les deux se feront face de quelques centaines de mètres à peine.

Des possibilités de construction très réduite sur le reste de la commune, ne doivent pas conduire à imposer des projets sur des terrains inadaptés.

Je prends note de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors sur Sassenage situé dans la plaine de Sassenage bordant l'Isère et le Drac, pour des raisons de risque d'inondation.

Ainsi, nous nous trouvons dans une situation exceptionnelle pour notre commune où les possibilités de constructions nouvelles sont extrêmement réduites voire inexistantes. Seuls des projets de reconstructions sur l'existant peuvent se faire jour, mais en nombre extrêmement réduit. Il est donc illusoire de maintenir une pression sur la commune pour des objectifs de construction inatteignables.

Il y a des milliers de mètres carrés de friches industrielles à réhabiliter dans Grenoble, je pense notamment à l'immense zone de l'entreprise Allibert, quel intérêt de venir bétonner une parcelle agricole éloignée de la ville au pied du Vercors ?

Conclusion :

Aussi, j'émet un avis négatif sur ce projet qui nécessite des adaptations coûteuses et qui n'est pas en cohérence avec nos objectifs environnementaux.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Cette contribution est identique à celle numérotée R-22 déposée par le même contributeur et le même jour 30 mai 2025.

Observation n° R-25-de M. Fabrice ESSA, Sassenage

Déposée le 30 mai 2025

Objet : MODIFICATION N°4 DU PLUI

Monsieur le commissaire enquêteur,

Construction de 45 logements sociaux aux cotes de Sassenage.

MODIFICATION N°4 DU PLUI / COTES DE SASSENAGE

Après lecture du projet, quelques réflexions concernant la modification du PLUI qui va conduire à La construction aux côtes de Sassenage de 5 immeubles, soit 45 logements sociaux.

Une fois de plus, au nom de la mixité sociale, vous allez bétonner notre beau quartier des côtes.

*Une verrière de plus en pleine nature, après le bétonnage du parc du château de Beaurevoir, sans parler de la zone de la falaise.*

*Je ne comprends d'ailleurs pas le thème de mixité si 100 % des logements sont sociaux.*

*Le choix des grandes côtes pour un tel projet ne me paraît pas approprié :*

*Accès à la D531 très difficile*

*L'obligation pour les habitants d'avoir 2 voitures, va créer un véritable enfer pour garer son véhicule, car il m'étonnerait qu'une centaine de places de voitures soit prévu.*

*Pas de transports en commun.*

*Eloignement de tout commerces à 5 km dans la plaine.*

*Pas d'infrastructures sportives ou de parcs pour les enfants.*

*Ecole primaire uniquement à 1.5 km.*

*Nuisances sonores de la D531 (accélération des voitures et surtout motos après l'épingle)*

*La route étant juste en contrebas du projet.*

*La construction du projet est collée à une ferme classée « Bati historique de type rural » et à une centaine de mètres de l'église Notre Dame des Vignes classée « bâti patrimonial répertorié ».*

*Le projet est-il validé par les bâtiments de France ? les mêmes bâtiments de France m'ayant imposé le positionnement d'un Velux au centimètre près, dans le même quartier, je trouve très étonnant qu'ils acceptent un tel projet.*

*Un emplacement sujet aux caprices de la météo et de la nature, coulées de boue, éboulements qui ont laissés quelques dates en mémoire des habitants des grandes côtes.*

*Voir : <https://www.irma>*

*[grenoble.com/04risques\\_isere/00commune\\_evenements.php?NumeroINSEE=38474](https://www.grenoble.com/04risques_isere/00commune_evenements.php?NumeroINSEE=38474)*

*Le manque de place à Sassenage ne doit pas vous pousser à bétonner le moindre mètre carré de verdure et de défigurer notre nature et notre quartier.*

*Des milliers de mètres carrés de friches industrielles sont à votre disposition dans tout Grenoble.*

*Je pense que vous l'aurez compris, je suis totalement opposé à ce projet rétrograde*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-26-de M. Jacques DEMONGEOT, 3 Chemin de la Vierge, Sassenage

Déposée le 30 mai 2025

*Objet : construction d'un immeuble chemin du Pont Charvet*

*Je pense que le chemin du Pont Charvet est déjà souvent embouteillé, du fait de la grande fréquentation touristique des gorges du Furon et de la mise en accès réservé aux riverains du chemin de la Vierge. L'augmentation de trafic sur ce chemin va augmenter la dangerosité du carrefour avec la route départementale de Villars-de-Lans, L'accès des enfants venant de ce nouvel immeuble à l'école des Côtes (si elle ré-ouvre) ou à celle de Rivoire de la Dame me semble également problématique et la sur-population des Côtes ne me semble être ni une nécessité pour la commune, ni une bonne chose pour ses nouveaux habitants.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-27-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : Projet de construction de 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage*

*Je tiens à exprimer mon opposition au projet de construction de 45 logements sociaux prévu à proximité de mon domicile.*

*1. Sécurité routière insuffisante*

*La route d'accès est dangereuse et inadaptée à un trafic supplémentaire.*

*2. Rupture avec le paysage local*

*Le projet ne s'intègre pas dans le cadre semi-rural et pavillonnaire existant.*

*3. Manque de concertation*

*Les riverains n'ont pas été consultés. Je découvre ce projet aujourd'hui par ce flyer dans la boîte aux lettres*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

*Voir copie du flyer mentionné avec l'observation n° O-05.*

Observation n° R-28-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : Les côtes en amont Sassenage*

*Je suis complètement opposée à ces constructions à tout va. Si le PLUI ne le permet pas, c'est pour éviter les constructions dangereuses. Sassenage a moins de possibilités de construction car la plaine est marécageuse. D'autre part, le haut des côtes est difficilement accessible : quid des transports en commun, de l'école, des commerces dans cette zone ? Il y a eu beaucoup de constructions dans Sassenage même ces dernières années au détriment de la nature et de l'environnement. Va-t-on continuer à tout détruire au dépit du bon sens au lieu de rénover ce qui existe déjà et mettre de l'ordre dans les logements sociaux. Certaines personnes n'y ont plus droit et occupent ces logements au détriment de ceux qui en ont besoin. Certains logements sociaux sont inaccessibles et le public âgé ou ayant des difficultés de déplacement sont logés dans des zones difficilement accessibles. C'est vraiment une démarche qui manque de bon sens à tous les égards.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-29-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : Projet de construction de 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage*

*Je suis totalement opposé à ce projet, pour les raisons suivantes :*

*Il existe déjà des logements à rénover*

*Avant de construire du neuf, il serait plus responsable de réhabiliter les logements sociaux existants, notamment en bas de Sassenage, où certains immeubles se dégradent. Cela permettrait de limiter l'étalement urbain et de valoriser le patrimoine existant*

*Il faudrait également avant de construire de nouveaux logements, faire le suivi et poser un cadre dans les logements existants.*

*On constate déjà, dans les logements sociaux récents des du Château, un manque flagrant de gestion : encombrants laissés dans les parties communes, non-respect des règles de propreté, dégradation de l'environnement immédiat. Sans encadrement clair ni suivi régulier, ce type d'habitat détériore le cadre de vie des habitants respectueux, qui subissent les incivilités sans solution.*

*Pour toutes ces raisons, je suis défavorable à ce projet, qui ne répond pas aux besoins locaux de façon durable et cohérente*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-30 de Mme Bernadette PELLEGRIN, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : construction de 45 logements sur les hauts de Sassenage*

*Construire 45 logements sur les hauts de Sassenage est prendre un risque très important au niveau de la sécurité routière (la route départementale est accidentogène), de la sécurité civile (des glissements de rochers se sont déjà produits et pire encore avec les dynamitages de Vicat qui ébranlent nos maisons jusqu'à Rivoire sud)*

*C'est pour ces raisons que je m'oppose à la modification du PLU*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-31 de M. Sylvain VUILLET, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : Projet de construction de 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage*

*Bonjour,*

*Je tiens à exprimer ma vive opposition à ce projet de construction de 45 logements sociaux dénommé "Les côtes en amont".*

*- Ce projet est en complète rupture avec le paysage local. Il ne s'intègre pas dans le cadre existant semi-rural et pavillonnaire !*

*- L'accès est dangereux et totalement inadapté à un trafic supplémentaire. Les risques d'accidents sont réels et élevés au regard de la circulation déjà existante.*

*- Un projet semblable a été réalisé au Domaine de Beaurevoir (également sur les côtes de Sassenage). Le bilan n'est pas glorieux : augmentation de la dangerosité au niveau de l'accès et sur la route (les aménagements de voirie n'ont rien changé), dépôt d'ordures sauvages (et même dans leur co-propriété), ...*

- Avant de penser à construire des logements neufs, pourquoi ne pas envisager de réhabiliter d'anciens bâtis en piteux état ou laissés à l'abandon ?  
En outre, heureusement qu'un collectif de quartier informe les riverains car aucune information n'est communiquée par le conseil municipal : un courrier informatif dans les BAL des riverains aurait été le bienvenu.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-32-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : Construction de 45 logements Pont Charvet*

*En tant que résident du Rivoire de la Dame je suis opposé à la construction de ces 45 logements. Cela va apporter un surplus de circulation sur la route des Fours à chaux, vers le village de Sassenage, déjà fortement empruntée. De plus, beaucoup de véhicules ne respectent ni les 2 "stops" ni la vitesse de 50 km et doublent parfois sans aucun respect de la ligne blanche. C'est pourquoi ce projet de construction ne devrait pas aboutir.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-33-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 31 mai 2025

*Objet : Bétonisation d'une surface agricole*

*Bonjour,*

*A l'heure où le gouvernement tente de nous sensibiliser à la protection des surfaces agricoles, il me paraît étonnant que la Métro choisisse cette parcelle. Habitant des Côtes depuis 10 ans, je peux vous assurer que cette parcelle est annuellement fauchée pour en faire des bottes de foin donc elle a une vraie utilité agricole. La prairie est belle, des générations de paysans ont travaillé cette terre en enlevant les pierres et en l'amendant. Pour le futur de nos enfants. Respectons les terres agricoles.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-34-d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 1<sup>er</sup> juin 2025

*Objet : Opposition au projet d'urbanisation des Côtes Amont décrit aux paragraphes 3.1 et 3.2 du dossier de modification n°4 du PLUi*

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble Alpes Métropole, je tiens à exprimer mon opposition ferme et argumentée au projet d'urbanisation prévu sur le secteur des Côtes Amont, détaillé aux paragraphes 3.1 et 3.2 du document explicatif.*

*Ce projet prévoit la construction d'au moins 45 logements sociaux à 100 %. Cela ne correspond en rien à une véritable mixité sociale mais à une concentration excessive et potentiellement problématique, contraire aux principes mêmes d'intégration harmonieuse au sein de notre village. Par ailleurs, la configuration de notre village en zone rurale implique que chaque ménage ait besoin de deux véhicules pour assurer ses déplacements quotidiens, du fait de l'absence totale de commerces, d'un manque d'infrastructures et services publics (école à quelques kilomètres) et d'une insuffisance flagrante des transports en commun. La surface nécessaire pour aménager 45 logements impliquerait la création de bien plus de places de stationnement, augmentant ainsi considérablement l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols sur un milieu historiquement connu comme instable, et ce contrairement aux objectifs environnementaux affichés. Mais plus préoccupant, est le fait que les futurs habitants à revenus « modérés » n'aient finalement pas les moyens d'avoir de quoi se déplacer à leur convenance créant ainsi une sorte de ghetto. Il faudrait que le commissaire enquêteur fasse son enquête aux récentes résidences du domaine de Beurevoir pour s'apercevoir des difficultés rencontrées par les habitants (qui sont déjà bien plus près de la ville et avec une mixité sociale bien moindre). Viennent s'ajouter les nuisances sonores que vont subir les habitants avec en contrebas de chez eux, une épingle à cheveux de la RD1531 où les motards se font un plaisir d'accélérer.*

*L'immanquable hauteur de plusieurs étages du projet va s'inscrire difficilement dans le paysage qui était il n'y a pas si longtemps protégés par les architectes des Bâtiments de France sur le site des Gorges qui est à quelques mètres. Il y-a 10 ans, nous n'avions pas le droit de changer ne serait-ce que l'aspect de nos fenêtres !*

*Je souligne l'aberration de vouloir transformer une zone rurale, avec ses contraintes spécifiques, en une densification urbaine simplement parce que les possibilités de construction en plaine sont désormais limitées. Les quotas administratifs imposés sans tenir compte du contexte local montrent leurs limites dans ce projet, révélant un manque flagrant de prise en compte des réalités quotidiennes des futurs habitants et de leur bien-être. Ce contexte d'isolement hivernal, où les habitants passent plusieurs mois sans interactions suffisantes, aggrave le risque de créer un espace de vie difficile et peu attractif. L'enquête effectuée jusqu'à maintenant s'intéresse davantage au bien-être des petites oiseaux (je ne dis pas qu'il ne faut pas s'y intéresser !) qu'au bien-être des futurs habitants !*

*Enfin, je note avec inquiétude que les dernières promesses faites lors de la construction des derniers lotissements concernant l'amélioration des transports en commun n'ont pas été tenues. En effet, au lieu de l'amélioration annoncée, nous constatons aujourd'hui une diminution des rotations. Faire ce choix imposera des investissements coûteux d'aménagements (trottoir, élargissement de la voirie, gestion des eaux usées et de l'électricité, transports en commun,...) que le contribuable ou l'usager devra payer.*

*Je demande donc instamment que le projet soit annulé et qu'une prise en compte réelle et sérieuse des contraintes spécifiques de notre cadre de vie rural soit réalisée.*

*En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ces préoccupations essentielles, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Déposée le 1<sup>er</sup> juin 2025

Objet : Contribution concernant la modification 4 du plui

Monsieur le commissaire,

Veillez trouver en document rattaché, ma contribution concernant la modification 4 du PLUI  
Cordialement

**Contribution à l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

La commune de Sassenage fait face à de nombreuses contraintes liées aux risques naturels et technologiques : PPRI Isère, PPRI Drac aval (depuis 2015), PPRN, présence de réseaux de transport de matières dangereuses, risques de chutes de blocs et de glissements de terrain. Ces contraintes limitent fortement les possibilités de construction sur le territoire communal. Dans ce contexte, la ville se trouve dans l'incapacité d'atteindre les objectifs de la loi SRU, faute de réserves foncières exploitables, ce qui entraîne une carence en logements sociaux et des pénalités financières.

Plus de 50% des zones urbanisées sont impactées par des risques, ce qui a conduit la commune à déposer un recours devant le tribunal administratif, conformément aux dispositions prévues par la loi.

La modification n°4 du PLUi vise notamment à identifier de nouvelles réserves foncières et à adapter le zonage en intégrant les contraintes paysagères, patrimoniales et environnementales. A ce titre, le reclassement en zone agricole de certains tènements des Portes du Vercors, actuellement classés en zone AU, me paraît pertinent, notamment pour préserver, développer et valoriser l'activité agricole existante.

Les possibilités de développement identifiées dans cette modification doivent naturellement respecter l'environnement, la qualité du cadre de vie et les impératifs de sécurité. La mixité sociale devra également être pensée pour garantir une intégration réussie.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones des côtes amont, demandée de longue date par les propriétaires, cette évolution semble cohérente, dans la mesure où elle s'inscrit en continuité de l'urbanisation actuelle, en limite ouest de la commune. Cette modification a aussi pour ambition de permettre à Sassenage, en déficit de logements sociaux, de mieux répondre aux exigences de la loi SRU et d'assurer la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat.

**Cependant, je m'interroge sur l'opportunité de programmer 100% de logements sociaux (y compris les PLAI) dans le secteur des côtes amont. Cette zone est éloignée des commerces, des écoles et des transports en commun. Les ménages seraient contraints de posséder un ou deux véhicules, ce qui pourrait poser des difficultés, notamment pour les foyers les plus modestes.**

**Le cheminement piéton vers l'école des côtes n'est actuellement pas sécurisé, et l'accès automobile depuis la départementale nécessiterait des aménagements spécifiques.**

De plus les logements sociaux déjà présents dans le secteur aval rencontrent des difficultés d'attractivité.

Il serait donc plus judicieux de prévoir une part significative de logements intermédiaires, mieux adaptés aux spécificité du site.

Je vous remercie pour l'attention portée à ma contribution.

Cordialement,

Jean-Pierre SERAILLIER

## Réponse de GAM :

**Grenoble-Alpes Métropole rappelle que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont est intimement liée à la nécessité pour la commune de Sassenage de dégager de nouvelles capacités de production de logements sociaux.**

Elle est le résultat d'une nouvelle stratégie de production de logements sociaux sur la commune du fait de l'impossibilité de développer la partie sassenageoise des Portes du Vercors, qui prévoyait la réalisation de logements sociaux.

Elle rappelle par ailleurs que l'emplacement réservé ERS\_6\_SAS imposant la réalisation d'un programme dédié à 100% au logement social a fait l'objet d'un accord préalable entre la commune de Sassenage et la Métropole.

C'est sur cet objectif de production de logements sociaux et sur le constat de l'absence d'un réel gisement foncier mobilisable à court terme sur le territoire communal que le conseil métropolitain a approuvé le 27 septembre 2024 l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont « *pour permettre la réalisation d'une opération d'au moins 45 logements entièrement dédiée au logement social, dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi* ».

Cette délibération a été votée favorablement par les élus représentant la commune de Sassenage.

L'ERS des Côtes Amont impose la réalisation d'au moins 45 logements en 100% PLUS-PLS-BRS, avec un minimum de 35% de PLUS c'est-à-dire environ 16 PLUS, complétés par une trentaine de logements en accession sociale type BRS ou logements locatifs sociaux PLS. Contrairement à ce qui est indiqué dans la contribution, il ne permet pas de réaliser des logements en PLAI destinés aux ménages les plus précaires.

Ce programme 100% logement social comptabilisés SRU de 45 logements se doit d'être rapporté au nombre de logements sur la commune, près de 5 500 (données INSEE 2021), soit environ 0,8% des logements existants. De plus, les plafonds de ressources des différentes typologies de logements permettent une réelle mixité à l'échelle de l'opération.

Malgré un besoin avéré en logements locatifs sociaux PLAI (logements locatifs « très sociaux ») sur la Métropole et la commune de Sassenage, il a été convenu qu'aucun PLAI ne pourra être produit sur ce programme afin de tenir compte de sa localisation et des éventuelles difficultés d'attribution.

Par ailleurs, les plafonds de ressources des typologies de financement des logements définis au programme permettent d'assurer l'adéquation financière entre éligibilité des ménages aux logements produits et possession d'un véhicule si besoin (environ 2600€ mensuel en PLUS, 3 350€ en PLS et 3 700 € en BRS pour un couple, ou encore 3 750€ en PLUS, 4 900€ en PLS ou 5 400€ en BRS pour une famille de 4 personnes).

L'ERS autorise 3 typologies de logements (PLUS, PLS et BRS) avec des plafonds de ressources distincts et des typologies de ménages variés, allant du demandeur de logement locatif social à ceux avec un projet en accession. De plus, les plafonds de ressources des BRS sont plus élevés de près d'un tiers de ceux des PLUS par exemple.

L'ERS des Côtes Amont, en autorisant jusqu'à près de 65% de BRS, permettra à la commune et au porteur de projet de favoriser une opération comprenant une majorité de propriétaires occupants.

Concernant la **sécurité des circulations piétonnes**, en particulier celles des enfants, il convient de se référer à la réponse apportée à la contribution n°8 (Association des Côtes).

Concernant l'**accès au site** des Côtes Amont, les services de la Métropole considèrent que le carrefour entre la route de Villard-de-Lans et la route du Pont Charvet, sur laquelle débouchera la future opération, est aujourd'hui sécurisé et que l'arrivée de 45 logements supplémentaires ne remet pas en cause ce niveau de sécurité. Une réponse détaillée est apportée sur cette question de sécurité routière suite à la contribution écrite n°7 (M. Prochasson).

Concernant la **nécessité d'un aménagement spécifique** pour l'accès depuis la route de Villard-de-Lans (ex-RD531), les services de la Métropole considèrent que la création d'un tourne-à-gauche dans le sens montant n'est pas nécessaire. Ce type d'aménagement tend en effet à fluidifier excessivement la circulation et, paradoxalement, à augmenter les vitesses, ce qui est contraire aux objectifs d'apaisement de la voirie en zone agglomérée. Actuellement, lorsqu'un véhicule tourne à gauche, il induit naturellement un ralentissement, voire un arrêt, des véhicules suivants. Cette situation contribue à la régulation des vitesses et participe à la sécurité globale de l'axe.

Toutefois, lors des phases de pré-instruction des futures autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire), les aménagements complémentaires éventuellement nécessaires pourront être étudiés et, le cas échéant, réalisés en concertation avec la commune et le promoteur, afin de garantir une insertion sécurisée du projet dans le tissu urbain existant.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Il semble important de rappeler que M. JP Serailier est adjoint à l'urbanisme à la mairie de Sassenage, mais comme sa contribution ne mentionne pas ce titre, on peut considérer qu'elle est faite de façon personnelle et non au nom de la municipalité.

Il est également important de noter les réponses de GAM et du commissaire enquêteur aux contributions de M. Prochasson (n° R-07) et de M. Durand (n° O-03 et R-69).

Le dossier d'enquête précise que l'ERS autorise 3 typologies de logements (PLUS, PLS et BRS) avec des plafonds de ressources distincts et des typologies de ménages variés allant du demandeur de logement locatif social à ceux avec un projet en accession. De plus, les plafonds de ressources des BRS sont plus élevés de près d'un tiers de ceux des PLUS par exemple.

Le programme « Les Côtes Amont » ne comprendra aucun PLAI (logements « très sociaux » dont les plafonds de ressources sont les plus bas, à savoir 1550€ par mois pour un couple et 2070€ par mois pour une famille de 4 personnes).

Cependant, ce projet ne peut être réalisé que par la volonté et la décision des propriétaires indivis et l'entretien que le commissaire enquêteur a eu avec ces derniers lors de la troisième permanence laisse planer un doute sur la faisabilité de l'opération à cause de sa rentabilité.

Vaut-il mieux, par un compromis négocié entre GAM, la commune de Sassenage et les propriétaires réduire légèrement le pourcentage de mixité sociale comme le suggère M. Serailier et s'assurer ainsi la pérennité de logements sociaux plutôt que d'abandonner le projet ?

Observation n° R-36-de M. Jean-Paul PITTARELLO, 12 Rue des Terrasses, Sassenage  
Déposée le 1<sup>er</sup> juin 2025

*Objet : Modification plui*

*Cette modification n°4 pour permettre la construction de logements sociaux aux côtes de sassénage ne prend pas en compte la faible servitude des transports en commun pour les résidents mais aussi les transports scolaires. Les accès par les routes actuelle posent des pbs de sécurité. L'environnement actuel n'est que zone pavillonnaire et cela viendrait modifier l'harmonie. Il n'y a aucun commerce à proximité, ni école...*

*Pour habiter aux côtes la voiture est indispensable, contradictoire a l'objectif de logements sociaux pour des personnes avec un revenu fiscal relativement faible.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-37 d'une personne Anonyme, Sassénage

Déposée le 1<sup>er</sup> juin 2025

*Objet : Les cotes amont de Sassénage*

*Madame, Monsieur,*

*Je souhaite exprimer mon avis défavorable concernant le projet de construction de logements sociaux en zone ERS. Bien que l'effort pour augmenter le nombre de logements soit louable, plusieurs aspects de ce programme soulèvent de sérieuses inquiétudes quant à sa viabilité et à son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.*

*Manque criant de transports en commun*

*Le premier point d'achoppement majeur est le manque flagrant de transports en commun desservant cette zone. Construire des logements, qu'ils soient sociaux ou non, sans offrir aux futurs résidents des solutions de mobilité efficaces est une aberration. Cela conduit inévitablement à une dépendance accrue à la voiture individuelle, augmentant les embouteillages, la pollution sonore et atmosphérique, et rendant le quotidien des habitants plus complexe et coûteux. Un tel projet devrait impérativement être précédé ou accompagné d'un renforcement significatif des lignes de bus, ou d'une extension des réseaux de tramway si cela est pertinent, afin de garantir une réelle accessibilité.*

*Absence totale de commerces de proximité*

*Par ailleurs, il est invraisemblable de prévoir une densification du quartier par la construction de nombreux logements sans qu'aucun commerce de proximité ne soit prévu. Les futurs habitants se retrouveront isolés, contraints de prendre leur véhicule pour les moindres courses, dénaturant ainsi le concept de "vie de quartier" et nuisant à l'attractivité de la zone. Un projet de cette envergure devrait intégrer une réflexion sur les services essentiels, tels que des boulangeries, épiceries, pharmacies, etc., pour créer un environnement de vie complet et autonome. L'absence de ces commodités risque de transformer cette zone en un quartier-dortoir, loin de toute dynamique sociale et économique.*

*Contradiction avec le principe de mixité sociale*

*Enfin, ce programme, exclusivement composé de logements sociaux, contredit ouvertement le principe pourtant si vanté de la mixité sociale. Les discours politiques et urbains mettent régulièrement en avant les mérites d'une diversification des populations pour favoriser la cohésion et le vivre-ensemble. Or, un programme qui exclut totalement les logements privés va à l'encontre de cette ambition. Créer des quartiers uniquement dévolus à une catégorie de population risque de générer des ghettos et d'accentuer les ségrégations, plutôt que de les réduire. Une véritable mixité sociale impliquerait l'intégration, au sein du même projet, de différents types de logements pour des publics variés, favorisant ainsi les échanges et l'intégration de chacun.*

*En conclusion, bien que l'objectif de construire des logements sociaux soit pertinent, le projet tel qu'il est présenté souffre de lacunes majeures en termes de mobilité, de services et de mixité sociale. Je demande donc qu'une révision approfondie du projet soit effectuée pour intégrer ces dimensions essentielles à la réussite d'une opération urbaine durable et humaine. Ignorer ces aspects reviendrait à créer de nouveaux problèmes sociaux et environnementaux plutôt que de les résoudre.*

*Je vous remercie de prendre en considération ma contribution.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-38 de M. Xavier SALIARIS, 77 Lotissement Rivoire de la Dame, Sassenage  
Déposée le 2 juin 2025

*Objet : Modification PLUI n°4*

*Je suis partisan du développement du logement social sur la commune de Sassenage.*

*Je me questionne néanmoins sur le projet prévu aux Côtes de Sassenage sur plusieurs points :*

- La pauvreté de la desserte en transport en commun sur cette zone. Les nouveaux résidents seront contraints de disposer de 2 voitures. Quid du stationnement sur place ? de la circulation sur cette petite rue du Pont Charvet ? de la sécurité à la sortie de cette rue (sortie sur un virage très serré) ?*
- L'absence de trottoir sur cette zone qui rendra dangereux le déplacement des piétons (enfants se rendant à l'école notamment).*
- Le risque d'inondation ou de coulée de boue (cela s'est déjà produit) du fait de l'existence d'un talweg au-dessus du site.*

Voir également la contribution n°R-08 de M. Xavier Saliaris

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-39 d'une personne Anonyme, Sassenage  
Déposée le 2 juin 2025

*Objet : Modification PLUI 4 construction logements sociaux 'Les côtes en amont'*

*Madame, Monsieur,*

*Après avoir pris connaissance du projet 'les côtes en amont' visant la construction de 45 logements sociaux, je vous fais part des remarques suivantes :*

- Ce projet comble un déficit de logements sociaux sur Sassenage ; s'il est tout à fait louable d'y remédier, faut-il pour autant concentrer tous ces logements sur un même périmètre alors que de nombreuses études soulignent l'urgence de créer des zones de mixité sociale via des logements appartenant aux parcs et privé et public, facteur d'une meilleure intégration des populations ? Ceci me semble être un point tout à fait essentiel afin de préserver le climat harmonieux qui y règne et auquel nous y sommes tous très attaché et ce d'autant qu'il semble déjà établi un problème d'attractivité des logement sociaux déjà existants sur la commune.*

- Habiter aux Côtes, en particulièrement en zone haute, c'est utiliser un véhicule pour se rendre dans la plaine (absence totale de commerces de proximité aux Côtes, lieu de travail, écoles...) car l'offre de transport en commun est très insuffisante et non adaptée. Outre que ce projet va avoir pour conséquence un accroissement de la circulation sur la RD déjà bien chargée, il va également générer un problème de stationnement dans le secteur dans la mesure où un nombre important de ménages disposera de deux véhicules - par nécessité plus que par confort. La question de la mobilité est donc un aspect fondamental à prendre en compte dans ce projet et devrait être posée en amont avec une offre renforcée de transports publics.

- Enfin, emprunter le chemin du Pont Charvet - qui deviendrait la voie d'accès au lotissement- depuis la RD (dans le sens Grenoble-Lans) présente déjà à ce jour une difficulté compte tenu de la configuration du chemin, et particulièrement aux heures de pointe ; il y aurait sans doute nécessité de sécuriser cette zone en cas de plus grande affluence afin de prévenir tout incident ou accident de la circulation.

Je conclus en exprimant un avis défavorable au projet de construction de logements sociaux tel que présenté et souhaite qu'il puisse être retravaillé en particulier sur ses composantes sociales et de mobilité.

Merci pour votre attention.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-40 de M. Roland MONTMAYEUR, 24 Lot<sup>t</sup>. Rivoire de la Dame, Sassenage  
Déposée le 2 juin 2025

*Objet : Modification du PLU des Côtes de Sassenage*

*Totalement d'accord avec les arguments listés contre ce projet par l'Association des Côtes et Stéphane Picarreta.*

*Pourquoi 100% de logement sociaux et non pas 30%, comme prévu initialement ?*

*Je suis contre cette modification du PLU de Sassenage.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-41 de Mme Corinne PECQUES, Sassenage  
Déposée le 2 juin 2025

*Objet : Modification du PLU : construction au Pont Charvet*  
*Madame, Monsieur,*

*La construction envisagée me semble tout à fait inadaptée compte tenu :*

- des problèmes de transport et de la dangerosité déjà présents et donc accrus*
- d'un souci de transports en commun pas assez fréquents par rapport au public visé*
- d'une mixité sociale à conserver*
- de préserver l'aspect rural de cette partie de quartier*

*En vous remerciant de prendre en compte ces remarques*

*Bien respectueusement, C. Pecques*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-42 de M. Pierre BARRIOL, Sassenage

Déposée le 2 juin 2025

*Objet : Avis négatif projet 45 logements*

*Je ne suis pas favorable au projet de construction de 45 logements dans les côtes de Sassenage afin de garder aux côtes de Sassenage un environnement champêtre. Cela pourra par ailleurs un impact négatif sur la circulation sur l'ancienne route du Vercors. De nombreux automobilistes ne respectent pas les stops de cette route ce qui rend les intersections dangereuses*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-43 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 2 juin 2025

*Objet : Avis sur la modification N°4 du PLU sur les côtes de Sassenage*

*Bonjour,*

*Veillez prendre en compte mes remarques concernant cette demande de modification N°4 du PLU concernant la création de 45 logements sociaux sur les côtes de Sassenage.*

*La création de nouveaux logements sur les côtes de Sassenage aura directement un impact sur l'environnement sonore, physique, environnemental et écologique. Cela va impliquer une diminution des espaces naturels, de la biodiversité puis augmenter le bilan carbone (scope3) de la ville, la nuisance lumineuse puis la nuisance sonore du quartier. L'arrivée de ces 45 logements supplémentaires engendra forcément un nombre de véhicules plus important car aujourd'hui le nombre de véhicules moyen par habitation est de 1,5. En période hivernale cela engendra des interventions plus importantes des agents de la ville pour dégager la route afin de la sécuriser puis de mettre en place des transports en commun étendu jusqu'aux logements puis augmenter la fréquence de passage. Le reste de l'année cela se traduira par une augmentation de la circulation. Chronologiquement cela va démarrer par une période de travaux importante avec les nombreux camions de chantier qui viendront préparer le terrain. Il y aura donc pendant plusieurs mois des allers-retours de ces camions de chantier et ainsi dégrader les accès sur la D531 menant à Lans en Vercors et des nuisances sonores. Une fois les travaux de terrassements réalisés, de nouveaux camions prendront le relais pour commencer le chantier et ainsi préparer les fondations et démarrer les travaux de gros œuvres pendant encore plusieurs mois. En parallèle, des travaux pour les canalisations d'eaux, puis l'arrivée d'eau et d'électricité vont venir perturber l'infrastructure actuelles qui est déjà limité pour le nombre d'habitant actuel.*

*Pour exemple avec l'arrivée des nombreuses habitations au Domaine de Beaurevoir, cela a impliqué de la dégradation de la voie public, une augmentation des véhicules et des incivilités comme la dépose d'ordures importantes en dehors des conteneurs appropriés.*

*Merci de prendre en compte mes remarques.*

*Cordialement*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-44 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Modification n° 4*

*Bonjour*

*Cette modification pour permettre le rajout de logements sociaux ne permet pas une concordance entre logements sociaux et choix du terrain. La desserte par les transports en commun, les commerces ou autres secteurs d'activités nécessitent l'usage de voitures particulières pas en phase avec les budgets de personnes bénéficiant de logements sociaux. Est-ce que l'étude des terrains surplombant ce terrain a permis d'écarter tout risque de glissement de terrain ou de chutes de pierres. Les accès à ce terrain paraissent aussi inadaptés, sans oublier la suppression de terrains agricoles qui sont normalement protégés. Et je ne peux que vous rappeler la dangerosité de cette route qui sert d'entraînement de vitesse pour les motards malgré une limitation à 50 km/h. je ne vois que des points négatifs à ce projet.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-45 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Projet Logement sur les côtes de Sassenage*

*Augmenter le nombre de logement c'est :*

- dégrader l'environnement*
- créer des nuisances supplémentaires*
- Exposer les riverains à PLUS d'accident, la route n'étant pas dimensionner pour accueillir plus de trafic, si en plus il faut augmenter les transports en commun.*
- C'est rendre la vie de nouveaux habitants difficiles : logements sociaux ... mais pas de transport vers la ville !! Croyez-vous franchement que sans transport en commun les habitants de logements sociaux seront en mesure d'avoir des modes de transports individuels et variés pour une même famille ?*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-46 de M. Christophe BRIOUA, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Avis défavorable pour un projet ne répondant pas aux besoins des habitants actuels et futures.*

*Je me permets de vous faire part de mon avis défavorable concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) n°4 à Sassenage, et plus particulièrement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Côtes amont.*

*Bien que le développement de notre commune et la gestion de son territoire soient des enjeux importants, je suis particulièrement préoccupé par les impacts environnementaux et sociaux que cette modification pourrait entraîner. La zone des Côtes amont, encore relativement préservée, joue un rôle essentiel dans la biodiversité locale et dans la qualité de vie des habitants.*

*L'urbanisation de cette zone risquerait de fragiliser cet équilibre fragile, notamment en augmentant les risques de pollution, en réduisant les espaces verts et en perturbant les écosystèmes existants. De plus, cette ouverture à l'urbanisation pourrait également engendrer une pression accrue sur les infrastructures et les services publics locaux, déjà sous tension dans certaines zones de la commune. Le développement d'une nouvelle zone urbaine nécessiterait des investissements lourds en matière de transports, d'assainissement et d'autres services essentiels, sans garantir que les besoins des habitants actuels soient correctement pris en compte.*

*Enfin, l'impact sur le paysage et le patrimoine naturel est une autre préoccupation majeure. La transformation de cette zone en secteur urbanisé nuirait indéniablement au caractère et à l'authenticité des lieux, qui sont des éléments précieux du patrimoine local.*

*Pour ces raisons, je demande que ce projet soit réévalué, en prenant en considération non seulement les besoins d'urbanisation, mais aussi la nécessité de protéger nos espaces naturels et de préserver la qualité de vie de nos concitoyens.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-47 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025.

*Objet : Côtes de Sassenage*

*J'habite aux Côtes et je suis très inquiète de ce projet de logements sociaux.*

*Quand je vois ce que ce type de logements amène en termes de dégradations, de désordre, etc, je m'oppose à ce projet.*

*Je suis désolée mais c'est systématique, il n'y a qu'à voir le Domaine de Beurevoir aux Côtes. et tous les autres exemples, à Sassenage mais aussi ailleurs. Non merci, on n'est pas obligés de saccager les rares endroits où il reste de la qualité de vie.*

*Si le projet se fait, nous vendons et partons immédiatement.*

*De plus, nous n'avons pas assez de transports en commun et la circulation est hyper encombrée au rond-point en bas.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-48 de M. Gilbert MURE-RAVAUD, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025.

*Objet : modification PLUI Sassenage*

*Monsieur le commissaire enquêteur Par ce mail, je vous fais part de mon opposition totale à ce projet de modification du PLUI qui toucherait la ville de Sassenage. Si les motivations paraissent louables : augmentation des logements sociaux, respect de l'environnement, les solutions proposées me paraissent complètement « hors sol ».*

*J'y vois une manière de régler sur le papier uniquement les différents problèmes qui se posent, mais sans tenir compte des réalités du terrain, de l'environnement, de son histoire, et de la population .Tout d'abord cette « spécialisation » des différents territoires de la commune évoque les méthodes bureaucratiques qui sont à l'origine de graves catastrophes écologiques dans plusieurs régions du monde , où la bureaucratie dirigeait tout « d'en haut » sans tenir compte des réalités : les catastrophes écologiques et économiques de l'ex URSS, même si elles sont sans commune mesure dans leur dimension avec ce qui nous préoccupe, peuvent illustrer ma réflexion Urbaniser les Côtes uniquement et geler la rive gauche du Drac en zone agricole non urbanisable , c'est spécialiser des territoires, comme si les Côtes ne recelaient aucune capacité agricole et n'avait aucun intérêt écologique ....et comme si la rive gauche du Drac les recelait toutes .Les facteurs des risques naturels ne sont pas non plus un argument qui plaide en faveur de la spécialisation du rôle des territoires de la commune tel qu'il est proposé là. Si la rive gauche du Drac est considérée comme inondable, pourquoi la rive droite de ce même Drac ne l'est-elle pas ? Elle est l'objet de constructions massives, et l'emplacement de sites à risques ? (Synchrotron, CENG ...). Par quel prodige le risque d'inondation se limiterait il à la commune de Sassenage (rive gauche) et épargnerait-il celle de Grenoble (rive droite) ? Puisque la Métropole a la compétence pour l'ensemble des communes de l'agglomération, comment un tel manque de vue d'ensemble peut-il s'expliquer ? Toujours au sujet de l'inondabilité, la création de nouveaux logements aux Côtes risque d'augmenter les problèmes de ruissellement qui pourrait être à l'origine d'inondations sur les "zones basses « de Sassenage où existent déjà de nombreuses habitations, des commerces, un collège .... D'autre part, en plus des problèmes de ruissellement que poseraient les nouvelles constructions aux Côtes, il existe de forts risques d'éboulements. Depuis les dynamitages qui furent nécessaires à la construction de la route qui va dans le Vercors à la fin des années 60, il y a eu plusieurs chutes de rochers. Or, rappelons-le, nous sommes sur une zone sismique : la chute de nouveaux rochers n'est pas à exclure .Ajoutons la contradiction grave que ces constructions aux Côtes apporteraient à la nécessité de limiter la circulation automobile et la pollution : les Côtes se trouvant excentrée par rapport aux activités de l'agglomération ( emplois , études, commerces...), la circulation automobile sur des routes déjà surchargées va augmenter ainsi que les embouteillages d'autant plus que ce territoire de la commune est insuffisamment desservi par les moyens de transports .Alors que la rive gauche du Drac se trouve proche de tous les moyens de communication et de transport, de la rocade au tramway; proche des commerces et des emplois. Une répartition plus douce, plus équilibrée entre les différents territoires, en tenant compte des réalités et de la population me paraît être une solution bien meilleure sous tous les aspects : environnement, sécurité, peuplement, activités, dynamique, avenir de la commune. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mon intervention. G Mure-Ravaud*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-49 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : révision plu*

M le commissaire

Je suis contre le projet de révision du PLU

En effet c'est déjà une zone dangereuse en sortie de virage avec des ruelles autour qui débouchent sur une nationale dont les motos se servent déjà comme terrain de jeu, respectant rarement la limite de vitesse. Cet afflux de voitures supplémentaire et la sortie sur la nationale vont rendre la zone encore plus accidentogène.

De plus pour les nouveaux habitants qui n'auraient pas de voiture, la zone est très mal desservie en transports en commun, loin du centre de la commune et des services et commerces utiles ce qui va encore plus isoler ces personnes.

Donc davantage de trafic qui va rendre la zone encore plus dangereuse pour les cyclistes également.

Ensuite l'école n'est pas dimensionnée pour accueillir davantage d'élèves au risque de voir les classes encore plus surchargées.

Pour finir, depuis l'arrivée des logements au domaine de Beaurevoir, il y a une recrudescence de nuisances notamment au niveau naturel et environnemental. Les champs au-dessus de l'ancien ball trap servent de piste pour motos cross et autres quads et on voit régulièrement des restes de feux en plein milieu des champs. La zone concernée par le projet se trouve au milieu d'une nature encore préservée, doit on s'exposer à la détruire davantage voire prendre le risque d'un incendie ? A l'époque où les catastrophes naturelles ne cessent de se multiplier, est ce que le risque de construire à cet endroit a bien été pris en compte (ruissellement, glissements de terrain, coulées de boue.) ? sans parler des nuisances engendrées sur les bâtiments par l'exploitation de la carrière comme c'est déjà le cas sur de nombreuses maisons du quartier.

Pour toutes ces raisons, la modification du PLU ne me paraît pas du tout pertinente.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° E-50 de M. Emmanuel BREZIAT, Sassenage

Email reçu le 3 juin 2025

Objet : projet logements sociaux

Bonjour,

La localisation d'un projet de 45 logements sociaux aux côtes de sassenage semble complètement incongrue : au bord d'une route très fréquentée, aucune école à proximité, faible desserte en transports en commun, quartier pavillonnaire...

Vous remerciant d'intégrer ces remarques. Bien cordialement

Emmanuel

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-51 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

Objet : rouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser (route du Pont Charvet)

*Je suis contre ce projet d'urbanisation des Côtes (pont Charvet) en raison des risques majeurs de la descente de la Gérina sur le terrain.*

*Même si c'est une fois tous les 100 ans.*

*Ce n'est pas approprié pour des logements sociaux donc pour des personnes en difficultés car il y a un manque de transports et situé loin de la ville de Sassenage et des environs pour des personnes âgées d'une part et une population démunies.*

*Je suis aux Côtes de Sassenage depuis 47 ans.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-52 de Mme Elodie MEDINA, 15 Rue du Maquis, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Projet Côtes en Amont*

*Nous sommes des riverains directs du terrain concerné par le projet de construction et nous avons des inquiétudes quant à son impact sur notre quartier. Nous aimerions attirer votre attention sur plusieurs points :*

- \*Le stationnement\* : Avec seulement une place de parking par logement, nous craignons que cela soit insuffisant, notamment pour les familles qui ont souvent plusieurs véhicules. L'exemple du domaine de Beaurevoir, qui est pourtant accessible à pied depuis le village, montre que les besoins en parking sont importants.*
- \*La circulation et la sécurité routière\* : Notre rue, la rue du Maquis, est déjà soumise à un trafic important malgré le panneau "sens interdit sauf riverains" mis en place il y a 7 ans. Les rues étroites de notre quartier ne permettent pas le croisement de deux véhicules, et l'arrivée d'une centaine de voitures supplémentaires serait insupportable et dangereuse.*
- \*Les transports en commun\* : Nous sommes éloignés des commerces, écoles et autres structures, et les transports en commun sont insuffisants. Le seul bus qui passe régulièrement est le T64, toutes les 1 à 2 heures en fonction des périodes de l'année. Selon la TAG, l'offre de transport ne sera pas revue malgré les potentielles constructions. Nous mettons 25 minutes à pieds (en descente) pour rejoindre l'école avec nos enfants, sans pouvoir marcher en sécurité car il n'y a pas de trottoir.*
- \*La surpopulation\* : Notre petit hameau a déjà connu une croissance importante ces dernières années avec la construction de nouveaux immeubles. Nous nous inquiétons pour notre confort et notre qualité de vie, notamment pour nos enfants à l'école, et nous souhaitons qu'ils continuent à bénéficier des conditions actuelles qui sont optimales.*

*Nous espérons que ces préoccupations seront prises en compte dans l'évaluation du projet.*

*Sylvain et Elodie MEDINA*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-53 de Mme Michaela LLUSIA, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Logement sociaux - côtes de Sassenage*

*Quand nous avons acheté notre maison aux Côtes nous avons choisi un cadre de vie dans la nature et au calme. Depuis le projet concrétisé les logements au château de Beaufeuve il y a beaucoup plus de monde sur les routes et beaucoup plus d'incivilités au volant. Cela augmente notre inquiétude pour nous même, mais surtout pour nos enfants. Avoir encore plus de logement ne fera qu'augmenter encore plus ces comportements ainsi que les risques d'accident. Les rues des Côtes sont plutôt étroites et la sécurité est déjà maintenant assez faible (virages sans visibilité, étroitesse, absence de trottoirs,...) !*

*Aussi, notre quartier commence à baisser en qualité de vie et donc concrètement en valeur immobilière.*

*Nous sommes fermement opposé à la construction d'encore d'autres logements (sociaux ou non sociaux) aux Côtes. Les infrastructures ne sont pas adaptés ! Construisez plutôt des chemins piétons pour que nos enfants puissent bouger dans ce quartier dans danger !*

*Cordialement*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-54 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Avis sur la construction de la zone AU des Côtes*

*Le projet de construction de 45 logements sociaux aux côtes de Sassenage nous inquiète fortement. Nous sommes des habitants du quartier où vont être construits ces logements et la concentration d'autant de nouveaux habitants (avec 45 logements on peut estimer qu'une centaine de personnes vont venir d'un coup occuper cette petite parcelle) aura fatalement un impact sur la vie du quartier. Nous avons lu le projet de construction qui prévoit 45 places de parking, autant que de logement donc. Or, dans le quartier du haut de Sassenage il est très compliqué de se déplacer sans voiture à moins d'être un bon randonneur, nous parlons d'un quartier avec un fort dénivelé dont toute les rues sont en pente, le centre-ville est loin et les seuls usagers des bus sont les collégiens ou lycéens. Nous savons de quoi nous parlons nous avons des enfants (3 ans et 6 ans) et il est rare qu'ils aient la force de revenir de l'école à pied (on parle bien de 100 mètres de dénivelé) et il est impossible de se déplacer avec une poussette (nous avons aussi essayé). On peut donc en déduire qu'il y aura plusieurs voitures par foyer, la question est : où vont donc se garer ces gens si ce n'est dans nos petites rues en pente. Nous avons une petite maison en bord de route, si le trafic routier venait à augmenter, le confort sonore de notre petit jardin semble véritablement compromis. Nous ne parlons même pas de l'absurdité que tout ce trafic routier va générer comme pollution.*

*En outre, la question se pose aussi, pourquoi autant de logement sur une si petite parcelle. C'est assez triste pour nous de voir arriver des "tours" bétonnées dans notre quartier. Je précise évidemment que nous n'avons rien contre la construction de logements sociaux bien au contraire. Mais pourquoi tout d'un coup une si forte concentration ? Nous sommes abasourdis et espérons que nos inquiétudes ne resteront pas sans réponses concrètes.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-55 de M. Xavier MOGET, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : reclassement des portes du Vercors en zone agricole*

*Bonjour, je trouve cela très bien pour une fois ce retour en arrière et rendre un peu de place à la nature, cependant vu les contraintes imposées par le ppri, il va être très compliquer d'y installer des activités agricoles qui soient rentables sans infrastructure (bâtiment de stockage, cheminement, locaux de travail) les parcelles sont petites et imbriquées dans un tissu urbain. Comment mettre hors d'eau (surélévation entre 0,80m et 1,50m) avec des rampes d'accès immenses et des couts exorbitants.*

*Entreposer du matériel et des denrées agricole ne nécessite pas de tels normes. Certes c'est très angoissant pour le paysan de tout perdre mais n'y a t-il pas les assurance pour ça. Des aménagements moins restrictifs devraient être apporté dans le plui à ce sujet si vous voulez garantir un avenir agricole de ces zones et faire de ces casiers d'absorption d'eau un rôle majeur en cas de crue.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le classement des « Portes du Vercors » en zone agricole.

Observation n° R-56 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Avis sur la construction de la zone AU des Côtes*

*Bonjour, je vous fais part de mon avis et de mes interrogations concernant la création de la zone AU des "Côtes D'Amont" à Sassenage.*

*Atteindre les 25% de logements sociaux dans une commune me parait nécessaire au vu de la tension actuelle qui règne sur l'immobilier. Toutefois, je m'interroge sur le fait de construire 45 logements sociaux (au moins) sur une parcelle de 0,8 ha aux Côtes. La parcelle choisie est l'une des plus petites disponibles sur le hameau, donnant directement sur une route passante, très fréquentée, notamment les weeks-ends avec du bruit provenant des voitures mais surtout des motos dont la limitation acoustique est de l'ordre de la théorie.*

*De plus comme il a été souligné dans le cahier préalable de concertation, il est prévu 45 places de stationnement pour les résidents. Sachant que :*

*1- Les principales infrastructures publiques se trouvent à plusieurs kilomètres de la résidence (école, mairie, services publiques, commerces, poste, etc.)*

*2- Qu'un arrêt de bus existe à proximité, avec une fréquence horaire plutôt restreinte, qui ne sera pas modifiée dans l'immédiat.*

*3- Que cette parcelle est située en zone montagnaise avec une pente assez prononcée.*

*Je vois mal une famille de 4 personnes dont deux enfants n'avoir qu'une seule voiture afin d'assurer les navettes nécessaires pour aller à l'école, à la crèche, au travail. Donc une deuxième voiture va s'imposer. Mais dans ce cas cela va poser également d'autres problèmes :*

*1- Quels moyens financiers disposeront ces familles pour s'équiper, au vu des prix actuels des voitures neuves et d'occasion ? Ce serait sûrement des voitures Critair 3 et plus et cela va engendrer des problèmes pour tenir les objectifs de réduction d'émission de particules fines...*

*2- Où stationneront ces voitures supplémentaires ? Les rues alentours sont étroites, difficilement accessibles. Le risque de nuisance et de trouble au stationnement est réel. Cette donnée a-t-elle été prise en compte dans l'étude préalable ? Car cela aura un impact réel et important sur la vie quotidienne des habitants du quartier*

**3-** Si une famille ne dispose de moyens suffisants, avec un des deux parents qui est obligé de travailler à plusieurs dizaines de kilomètres, partant tôt le matin, rentrant tard dans la journée (au-delà des horaires de garderie comme c'est souvent le cas), le deuxième parent sera obligé d'emmener et de ramener les enfants à l'école à pied avec un trajet de 20/25 minutes en descente et plus de 30 minutes de montée ( pour un enfant de 6 ans), sur un trajet où les trottoirs sont très peu nombreux et les voitures présentes. Cela pose un problème de sécurité évident. Au vu de la topographie construire des trottoirs sécurisés me semble très difficile.

De plus un flou est maintenu sur le nombre réel de logements (au moins 45, ce qui veut dire que le nombre réel sera supérieur à ce chiffre). D'ailleurs quelle sera la hauteur des constructions ? Quelle superficie pour chaque appartement ? Cela sera-t-il adapté à des familles ?

Enfin au vu des constructions récentes sur Sassenage, dans des zones peu inondables, proche du bourg et des arrêts de bus, (ex : résidence Chamarande dans le secteur Falaise) je m'interroge sur le fait que sur plus d'une centaine de logements, l'opportunité de réserver un certain pourcentage à des logements sociaux n'ait pas été saisi. Il s'avère que d'autres communes de l'agglomération comme Échirolles cela soit le cas. Avoir de la mixité sociale dans tous les quartiers de manière homogène et non pas localisé à un seul endroit, est beaucoup plus pertinent et cela permet une plus grande cohésion sociétale.

Je vous remercie par avance de votre lecture et d'un retour éventuel à mes interrogations.  
Bien cordialement.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-57 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 3 juin 2025

*Objet : Contribution à l'enquête publique – Opposition à la modification n°4 du PLUi concernant le secteur des Côtes Amont*

*Madame, Monsieur,*

*Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble Alpes Métropole, je souhaite exprimer une opposition argumentée à l'urbanisation envisagée du secteur des Côtes Amont, en m'appuyant sur les préoccupations formulées par de nombreux citoyens et associations.*

#### **1. Préservation de l'environnement et des espaces naturels**

*L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Côtes Amont menace des espaces naturels précieux, contribuant à la biodiversité locale et au cadre de vie des habitants. La consommation foncière supplémentaire va à l'encontre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et de protection des zones naturelles, tels que soulignés par la Commission d'enquête et des associations environnementales comme France Nature Environnement Isère.*

#### **2. Inadéquation avec les principes de densification raisonnée**

*Le projet d'urbanisation dans une zone actuellement peu densifiée ne correspond pas aux principes de densification raisonnée. Il est préférable de privilégier la réhabilitation des zones déjà urbanisées et la mobilisation des logements vacants, plutôt que d'étendre l'urbanisation sur des terrains naturels ou agricoles.*

#### **3. Risques accrus liés aux aléas naturels**

*Le secteur des Côtes Amont est potentiellement exposé à des risques naturels tels que les glissements de terrain ou les inondations.*

*L'urbanisation de cette zone pourrait augmenter la vulnérabilité des populations et des infrastructures, en contradiction avec les objectifs de prévention des risques inscrits dans le PLUi.*

#### **4. Incohérence avec les principes de mixité sociale**

*Le projet prévoit un programme composé à 100 % de logements sociaux, concentrés sur un site isolé en périphérie. Cette concentration monofonctionnelle constitue une entorse manifeste au principe fondamental de mixité sociale et urbaine, inscrit dans les lois SRU et ALUR, et réaffirmé dans les orientations du PADD. Une telle polarisation du logement social peut engendrer des effets de stigmatisation, rompre l'équilibre des quartiers et produire des inégalités d'accès aux services et à la mobilité.*

#### **5. Inadaptation aux besoins des futurs habitants**

*La zone des Côtes Amont est faiblement desservie par les transports en commun et ne dispose ni de commerces de proximité, ni de services essentiels (santé, équipements culturels ou sportifs). Elle est caractérisée par une forte dépendance à la voiture individuelle, sans perspectives crédibles de développement de modes de transport doux sur une route départementale déjà très dangereuse. Une telle localisation est en contradiction avec les besoins spécifiques des ménages à revenus modestes – premiers bénéficiaires des logements sociaux – pour lesquels l'accessibilité économique et géographique aux services de base est un enjeu vital.*

#### **6. Accessibilité problématique et enjeux de sécurité routière**

*L'unique voie d'accès envisagée pour le futur lotissement – par le chemin du Pont Charvet – présente déjà aujourd'hui une accessibilité contrainte, en particulier lors des heures de forte circulation. La géométrie du carrefour avec la route départementale, dans le sens Grenoble–Villard-de-Lans, limite fortement la visibilité et la fluidité du trafic. En l'absence d'une requalification de cet axe, l'augmentation prévisible du trafic générée par le programme de logements renforcerait les risques d'engorgement et d'accident, nécessitant des aménagements lourds de sécurisation, qui ne sont ni étudiés ni analysés dans ce projet. Bien au contraire, ils risquent de s'aggraver avec le rétrécissement de la zone de voirie autour du virage en épingle.*

#### **7. Insuffisance de la concertation publique**

*Plusieurs contributions ont souligné un manque de concertation et de transparence dans l'élaboration de cette modification du PLUi. Une décision d'une telle ampleur nécessite une implication plus significative des citoyens et des parties prenantes locales et des riverains pour garantir une planification urbaine démocratique et adaptée aux besoins réels du territoire.*

-----

#### **Conclusion**

*Au regard des éléments précités, il apparaît que la modification n°4 du PLUi, en ce qui concerne le secteur des Côtes Amont, présente des risques environnementaux, sociaux et urbanistiques significatifs. Il est recommandé de reconsidérer cette modification en privilégiant des alternatives respectueuses de l'environnement — en préservant notamment les zones agricoles restantes, **particulièrement** précieuses —, en développant des options plus durables, telles que la réhabilitation des zones déjà urbanisées et la mobilisation des logements vacants, et en donnant la priorité à des solutions mieux adaptées et mieux desservies pour les foyers à revenus modestes. Je vous remercie de prendre en compte cette contribution dans le cadre de l'enquête publique. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-58 de Mme Emmeline BARRIOL, Sassenage  
Déposée le 4 juin 2025

*Objet : Avis négatif projet 45 logements*

*Il faut cesser de bétonner les zones de verdure. Déjà trop de circulation sur la route qui va de Sassenage à Engins.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-59 de Mme Annick CURTO, Chemin du Hameau de Mélusine, Sassenage  
Déposée le 4 juin 2025

*Objet : Modification n°4 du Plan local de urbanisme*

*Bonjour,*

*Je viens d'apprendre par hasard a l'école le projet d'un lotissement à croire que moins de personnes sont au courant mieux c'est ? Je trouve inadmissible le projet en bord de route de 45 logements avec 45 parkings sachant qu'aucune modification de ligne de bus est prévu. Un foyer à en moyenne une à trois voitures voir plus où vont se garer les voitures?? À la construction du domaine Beaufeuvoir aucune modification aucune place de parking supplémentaire a été faite à l'école primaire et maternelle sachant que le ramassage scolaire a été supprimé il y a quelques années, à la sortie du domaine Beaufeuvoir une circulation alternée a été faite pour ralentir la vitesse des voitures, je trouve inadmissible et déplorable une fois de plus il faut attendre un drame pour pouvoir se pencher sur le problème de circulation. NON les côtés de Sassenage ne sont pas adaptés à un surcroît de circulation.*

*Nous sommes dans une petite copropriété privée à côté de l'école nous envisageons de fermer avec des barrière pour éviter les voitures de traverser la copropriété à toute allure.*

*Je trouve déplorable de prévoir un projet sans penser à tous les désagréments qu'il engendre comme d'habitude on voit que ce que l'on veut, encore une fois l'aspect financier est prioritaire sur le confort des riverains des côtes de Sassenage.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-60 de Mme Annick CURTO, Chemin du Hameau de Mélusine, Sassenage  
Déposée le 4 juin 2025

*Objet : Modification numéro 4 du plan de l'urbanisme*

*Bonjour, je viens d'apprendre par hasard à l'école le projet de 45 logements à croire que moins de personnes sont au courant mieux c'est ? Je trouve inadmissible un projet en bord de route de 45 logements avec 45 parkings sachant qu'aucune modification de ligne de bus est prévue. Un foyer a en moyenne une à trois voitures voire plus où vont se garer les voitures ?? À la construction du domaine Beaufeuvoir aucune modification aucune place de parking supplémentaire a été faite à l'école primaire et maternelle sachant que le ramassage scolaire a été supprimé il y a quelques années. Une circulation alternée a été faite à la sortie du domaine Beaufeuvoir pour limiter la vitesse excessif des voitures. Je trouve inadmissible et déplorable une fois de plus il faut attendre un drame pour pouvoir se pencher sur le problème NON les côtes de Sassenage ne sont pas adaptées à un surcroît de circulation.*

*Nous sommes dans une petite copropriété privée à côté de l'école nous envisageons de fermer avec une barrière pour éviter les voitures de traverser la copropriété à toute allure sans même respecter l'allure ou pas. Une fois de plus je trouve déplorable de prévoir un projet sans penser à tous les désagréments qu'il engendre comme d'habitude on voit que ce que l'on veut, une fois de plus l'aspect financier et prioritaire sur le confort des riverains des côtes de Sassenage*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-61 de Mme Anne CAILLET, 13 Impasse des Deux Cèdres, Sassenage  
Déposée le 4 juin 2025.

*Objet : risques*

*En tant qu'habitante de Sassenage, je souhaite exprimer mes préoccupations concernant les projets de constructions de logements sociaux envisagés dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Mon inquiétude porte principalement sur les conditions d'accessibilité des secteurs ciblés pour ces nouvelles constructions.*

*Dans plusieurs de ces zones, l'accessibilité piétonne est déjà problématique, voire dangereuse, notamment pour les enfants se rendant à l'école. Les trottoirs sont souvent inexistantes ou trop étroits, les traversées peu sécurisées, et l'aménagement urbain semble prioriser la circulation automobile au détriment des piétons et des cyclistes. Ajouter de nouveaux logements dans ces conditions reviendrait à exposer davantage de familles à des risques quotidiens.*

*Je suis profondément attachée au principe du logement pour tous, mais l'implantation de ces logements ne doit pas se faire au détriment de la sécurité ni dans des zones mal desservies ou mal aménagées. Installer des familles dans des quartiers où il est dangereux de marcher, où les transports en commun sont insuffisants, et où la voiture devient la seule solution, ne constitue pas une réponse adaptée aux besoins des futurs habitants.*

*De plus, ces secteurs sont souvent déjà densément bâtis, avec des voiries étroites, peu de stationnements, et des équipements publics sous tension : écoles saturées, circulation intense aux heures de pointe... À cela s'ajoute le fait que le collège, le lycée et les activités sociales sont situés dans la plaine, sans transports en commun réellement adaptés aux contraintes. Avant d'ajouter des constructions, a-t-on évalué la capacité réelle du quartier à accueillir plus d'habitants ?*

*J'ai également le sentiment qu'on applique ici une vision de l'urbanisme déconnectée du terrain : on projette des logements sur une carte sans considérer les usages du quotidien. À quoi bon construire si les habitants ne peuvent pas se déplacer en sécurité, si leurs enfants risquent leur vie en allant à l'école, ou s'ils doivent tout faire en voiture faute d'alternative ?*

*Enfin, je regrette que ces décisions soient prises sans réelle concertation locale. Les habitants connaissent les rues, les trajets, les carrefours à risque. Pourquoi ne pas les écouter davantage ? Nous ne sommes pas opposés à la solidarité, mais nous demandons que les projets soient cohérents, raisonnés, et pensés pour une qualité de vie durable.*

*En résumé, je demande que :*

- *La sécurité piétonne, en particulier celle des enfants, soit évaluée et garantie en amont de toute nouvelle construction.*
- *Les projets de logements soient précédés par des aménagements adaptés : trottoirs, zones 30, éclairage, transports en commun, passages sécurisés.*
- *Une étude d'impact réelle sur les équipements existants soit réalisée (écoles, stationnement, flux de circulation).*

- *Et surtout, que les décisions d'aménagement ne soient pas prises uniquement en fonction des obligations chiffrées, mais en tenant compte du quotidien des gens et de la réalité des lieux en termes de contraintes et de risques.*

*J'aime ma commune, mais je m'inquiète de la tournure que prend son développement. L'humain doit rester au cœur des choix d'urbanisme. Il ne se résume pas à une contrainte chiffrée ne tenant pas compte des possibilités réelles de la commune. Sassenage a des contraintes particulières qui expliquent sa configuration actuelle. Ne l'oublions pas.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-62 de Mme Catherine MORIVAL, 4 Bis Place de la Libération, Sassenage  
Déposée le 4 juin 2025

*Objet : Enquête publique sur la modification n° 4 du PLUi de Grenoble*

*Veillez trouver ci-joint la contribution de notre association Environnement et Nature à Sassenage.*

*Nous vous en souhaitons bonne réception.*

*Catherine Morival*

Voir contribution C-75 de Mme Catherine MORIVAL (Association ENS)

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Se référer à l'appréciation donnée pour la contribution C-75.

Observation n° R-63 d'une personne Anonyme, Sassenage  
Déposée le 4 juin 2025

*Objet : Avis négatif sur les objectifs secondaires de cette modification n°4 et positif sur l'objectif principal*

*Sur :*

*"objectif principal la modification du zonage sur le secteur des Portes du Vercors à Sassenage, afin de prendre en compte les conséquences de l'approbation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) Drac aval, en reclassant en zone agricole (A) les tènements actuellement classés en zone à urbaniser (AU)."*

*Je suis pour, avoir des zones agricoles à Sassenage est important et avoir une commercialisation directe à la ferme des produits ou sur les marchés du vendredi ou du dimanche ou dans un magasin dans le bourg de Sassenage, ce serait parfait !*

*"ouverture à l'urbanisation de la zone AU stricte des Côtes Amont reclassée en zone AUD2 et en zone UD2, accompagnée de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, afin notamment de renforcer les possibilités de réalisation de logements sociaux"*

*Je suis contre.*

*"création de deux emplacements réservés de mixité sociale et modification des secteurs de mixité sociale"*

*Je suis contre.*

*Le besoin est-il de respecter le quotas en logements sociaux sous peine d'amendes ? Pour ma part, je préférerais payer un peu plus d'impôt mais qu'il n'y ait vraiment qu'un nombre très limité de nouveaux immeubles (contenant des logements sociaux ou non).*

*Il y a un certain nombre de logements disponibles à Sassenage : au moins 130 biens à vendre dont 87 appartements et 33 biens à louer dont 27 appartements (source : Leboncoin au 04/06/2025). La création de logements neufs est bien plus polluante que la rénovation. Hors on voit de plus en plus à Sassenage la démolition de maisons et leur remplacement par un ou deux immeubles.*

*La création d'une nouvelle zone pour la construction d'immeubles aux Côtes Amont contribue à l'artificialisation des terres.*

*Pour réduire, l'artificialisation des terres, on assiste souvent à la création d'immeubles à au moins quatre étages dans un espace restreint. Cela dénature le cadre de vie de Sassenage à la fois visuellement mais aussi à cause d'une augmentation des nuisances (plus de voitures, une population qui change, plus d'incivilités, ...).*

*De plus, les commodités ne sont pas suffisantes sur les hauteurs de Sassenage pour accueillir encore un nouveau lotissement d'immeubles (bus, écoles, commerces, parkings, ...).*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-64 d'une personne Anonyme, Sassenage

Déposée le 4 juin 2025

*Objet : Projet de modification du Plui et de construction de 45 logements sociaux*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur*

*J'ai appris récemment le projet de construction de 45 logements sociaux sur les Côtes de Sassenage.*

*A partir de mon vécu et de ce que je peux lire dans la presse locale, je note une forte augmentation de l'insécurité et des incivilités dans plusieurs secteurs de la ville de Grenoble, et dans certains secteurs de communes de l'agglomération comme la ville de Fontaine, et ce sur ces derniers mois et dernières années.*

*Un apport de 45 logements sociaux aux Côtes de Sassenage risque de faire venir quelques personnes en provenance de ces secteurs a problèmes, et risque de reproduire ces phénomènes délétères aux Côtes de Sassenage*

*Je pense que quelques personnes à problèmes, même en nombre limité sur 2, 3, 4 ou 5 logements sociaux sur ce projet de 45 logements sociaux, pourraient "pourrir la vie" de notre quartier.*

*Je vis aux Côtes de Sassenage depuis plusieurs années et notre quartier est un havre de paix et de tranquillité. Je souhaite qu'il le reste.*

*Je suis donc opposé a la construction de ces 45 logements sociaux qui est un nombre beaucoup trop important et je demande une révision du projet en le limitant a 5-10 logements sociaux (au lieu de 45 logements sociaux).*

*Merci pour la prise en compte de ma contribution. Cordialement*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-65 de Mme Marylène BOUVIER, Sassenage

Déposée le 4 juin 2025

*Objet : PLUI Sassenage. Modif 4-plui-grenoble-*

*Trop de circulation incessante aux Côtes sur la départementale essentiellement les weeks-end, nuisance sonore pour les riverains de cette départementale.*

*Pas de commerce de proximité. 45 logements, qui soit sociaux ou autres vont amener 90 et 150 véhicules sur les Côtes EN PLUS. La sortie sur la départementale deviendra TROP dangereuse.*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-66 de M. Farid BENZAKOUR, Sassenage

Déposée le 4 juin 2025

*Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N° 4 DU PLUI DE GRENOBLE*

*Monsieur le Commissaire, Madame la Commissaire,*

*Bonjour,*

**ASUPS**, l'Association **S'Unir Pour Sassenage**, est une association de soutien aux élus de la minorité qui soutient les valeurs de solidarité, de justice sociale, de transition écologique et de démocratie participative.

*Nous sommes sensibilisés aux questions d'urbanisme et nous avons étudié les modifications du PLUi. Nous vous soumettons nos commentaires dans la pièce jointe concernant la modification du PLUi No 4*

*Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre contribution et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.*

*Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.*

**Document joint**

*Nous attirons donc l'attention sur l'inadéquation manifeste de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes amont.*

*Une zone non adaptée à l'urbanisation – Le cas des Côtes amont*

**1. Accès aux transports en commun : très insuffisant**

*Le secteur est mal desservi. Les lignes T64 et Flexo 50 sont éloignées, et les arrêts difficilement accessibles, notamment en raison de la dangerosité des cheminements.*

*Lors du projet de Beaurevoir (plus de 200 logements), une amélioration de la desserte Flexo avait été évoquée, mais jamais réalisée. Rien n'indique qu'un nouveau programme de 45 logements bénéficierait d'un meilleur traitement.*

*Cette carte montre la zone prévue pour l'opération des Côtes amont (en rouge) et l'emplacement des arrêts des transports en communs (en blanc). Remarquons que la ligne T64 ne permettra pas d'emmener les enfants à l'école Rivoire.*

**2. Sécurité des déplacements : une inquiétude majeure**

*La route du Pont Charvet est étroite et sans trottoirs.*

*Imaginer des familles avec enfants y circuler à pied ou à vélo est irréaliste. Sans transports en commun fiables, les habitants devront posséder au moins deux véhicules par foyer.*

Cela signifie au moins 90 voitures supplémentaires, augmentant le trafic sur la D531 et les risques d'accident au carrefour de la route du Pont Charvet.

### 3. Des risques naturels connus, aggravés par le climat

La pente du terrain et les antécédents de coulées boueuses (Gérina, thalwegs en amont) constituent un danger réel. Même si ces phénomènes sont rares, leur fréquence et intensité sont amenées à augmenter avec le dérèglement climatique. La prudence devrait prévaloir.

### 4. Un impact environnemental négatif

La zone concernée est composée de prairies et d'espaces végétalisés qui jouent un rôle important pour :

- la biodiversité locale,
- l'évacuation des eaux pluviales,
- la résilience face aux effets du climat.

Sa bétonisation irait à l'encontre des engagements pris en matière de transition écologique.

Nécessité d'explorer des alternatives

Nous sommes conscients des difficultés de construction à Sassenage, mais regrettons qu'aucune alternative sérieuse n'ait été étudiée dans cette enquête.

Il est urgent de :

- analyser les possibilités de densification douce dans les secteurs déjà urbanisés,
- mobiliser les friches et les logements vacants,
- envisager des projets réellement adaptés aux contraintes locales.

### Conclusion

Les besoins en logements à Sassenage concernent aussi les jeunes actifs, les familles à revenus modestes et les personnes âgées. Tout en sachant la difficulté de construction dans notre commune de Sassenage, les futurs programmes immobiliers doivent respecter une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant, être à proximité des services, commerces et transports en commun.

Or, les orientations actuelles du projet en amont des Côtes amènera plusieurs problématiques :

- Une augmentation de la dépendance à la voiture et des difficultés de mobilité,
- Des coûts d'aménagement plus lourds (voiries, réseaux, équipements publics),
- Un cadre de vie potentiellement moins qualitatif pour les futurs habitants,
- Un risque d'accident pour les habitants au vu de la configuration de cette zone.

Nous demandons donc que l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Côtes amont soit suspendue, tant que des alternatives viables n'auront pas été discutées, et que les infrastructures nécessaires (mobilités, sécurité, gestion des risques) ne seront pas garanties.

Par ailleurs, nous préférierions travailler sur une vision à long terme de l'urbanisation de la commune en concertation avec les parties prenantes plutôt que se prononcer sur un projet qui semble précipité et qui ne réunit pas toutes les conditions de sécurité.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-67 de M. Christian MAS, 2 Impasse Hameau la Grande Vigne, Sassenage

Déposée le 4 juin 2025

Objet : Modification n°4 PLUI

*Je me promène souvent à pied dans le quartier des côtes, notamment au droit de l'emplacement ERS-6-SAS. Je n'ai vu aucun affichage sur les lieux signalant l'enquête publique. Je n'ai pris connaissance que très récemment de l'enquête grâce à un prospectus distribué dans les boîtes aux lettres par une association locale. J'ai découvert dans le dossier qu'il y avait eu une concertation en 2024, également très discrète, car non connue par les habitants du quartier avec qui j'ai pu en discuter.*

*Faute de temps et de place, je me limiterai aux deux remarques suivantes :*

*-- Nous avons déjà à l'heure actuelle des difficultés pour prendre des douches dans des conditions correctes : faible débit, passage brutal du chaud au froid en cas de tirage d'eau en un autre point de la maison. L'apport de population en amont va aggraver cette situation. Je demande donc que la réalisation du projet s'accompagne de modifications du réseau d'alimentation en eau permettant d'augmenter la pression disponible.*

*-- L'apport de population en partie supérieure des côtes va augmenter les circulations piétonnes et automobiles au droit du parc du château ex-Terray et donc le risque d'accident dans ce passage étroit de la route où l'on est coincé entre 2 murs. Il est regrettable qu'il n'existe pas un cheminement piétons dans le parc à l'arrière du mur dont il me semble que la mairie avait la possibilité de facilement maîtriser l'emprise lorsque le projet d'urbanisation du parc a été négocié. Mais à défaut une expropriation pour utilité publique me paraît tout à fait possible compte tenu de l'enjeu sécuritaire.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-68 (SASS-A-1) de M. André PROCHASSON, Sassenage

Relevé du registre papier à la mairie de Sassenage

« Visite de M. André PROCHASSON

*Points abordés : les Côtes Amont*

*M. PROCHASSON fera une contribution écrite sur le registre numérique »*

Se référer à la contribution n° R-07 de M. André PROCHASSON, déposée le 21 mai 2025 sur le registre numérique

#### **Réponse de GAM :**

Se référer à la réponse apportée sous la contribution écrite n°7 du même contributeur.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Se référer à l'appréciation du commissaire enquêteur pour les contributions n° O-02 et n° R-07 de M. Prochasson.

Observation n° R-69 (SASS-A-2) de M. Paul DURAND, Sassenage

Relevé du registre papier à la mairie de Sassenage

« Monsieur Durand Paul, 14 rue du maquis, 38360, Sassenage

Monsieur le commissaire enquêteur,

*Propriétaire du terrain aux côtes de Sassenage*

*Le promoteur a travaillé en collaboration avec la Métro sur un projet immobilier de 35% de logements sociaux. Ce dernier a dépensé une somme très importante pour faire des études sur le terrain. Maintenant on lui impose un projet de 100% de logements sociaux.*

*Comment accepter une telle décision : c'est pourquoi nous nous opposons fermement à cette décision.*

*Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce message. Cordialement »*

### **Question au maître d'ouvrage**

Voir les questions posées par le commissaire enquêteur avec la contribution O-03.

### **Réponse de GAM :**

Se référer à la réponse apportée sous la contribution orale O-03

### **Avis du commissaire enquêteur**

Se référer à l'appréciation du commissaire enquêteur pour la contribution n° O-03 de M. Paul Durand.

Observation n° R-70 (SASS-A-3) de M. V. BROSNER, Sassenage

Relevé du registre papier à la mairie de Sassenage

*« Monsieur le Commissaire Enquêteur, habitant aux Côtes de Sassenage, je suis en opposition totale au 100% de logements sociaux. Il y en a déjà beaucoup au Domaine de Beaurevoir. Faire construire une maison aux Côtes revient extrêmement cher. Voir nos biens perdre de la valeur, non merci.*

*En vous remerciant de m'avoir reçu.*

*Cordialement, V. Brosner »*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-71 (SASS-A-4) de M. Jean MISTRETTA, Sassenage

Relevé du registre papier à la mairie de Sassenage

*« MISTRETTA Jean – « Les côtes Amont »*

- Information concernant le projet trop tardive et découverte fortuitement,*
- Projet qui vient augmenter la densité de population en plus des projets précédemment construits sur les Côtes,*
- Réduction des espaces verts qui sont de moins en moins nombreux,*
- Augmentation du nombre de véhicules qui seront utilisés par les habitants concernés, du fait des transports en commun peu nombreux,*
- Nécessité de mixer et donc de réduire le pourcentage de logements sociaux,*
- Le site ne me paraît pas adapté étant donné la pente du terrain et la proximité avec la départementale particulièrement bruyante. »*

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° R-72 (SASS-A-5) de M. Thierry MAILLY, Sassenage  
Relevé du registre papier à la mairie de Sassenage

« Thierry MAILLY

Président AS La Grande Vigne

Si le projet doit se faire :

- Pas plus de 35% de logements sociaux
- Transport
  - besoin d'augmenter l'offre des transports en commun pour les déplacements entre le haut et le bas de la commune
  - besoin de sécurisation des cheminements piéton dans toutes les côtes, notamment depuis et vers l'école (le long du château de Beaurevoir et directement entre l'ancienne école et l'école maternelle
  - besoin de sécurisation de la circulation des vélos avec l'utilisation accrue des vélos à assistance électrique
- Alimentation en eau à améliorer : les débits d'aujourd'hui sont déjà insuffisants »

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution concernant le projet « Côtes Amont » et dont les termes rejoignent d'autres observations.

Observation n° C-73 de M. Guy SERVONNET, Sassenage  
Lettre remise au commissaire enquêteur par MM. Servonnet et Brun-Baronnat lors de la permanence du 4 juin à la Mairie de Sassenage

« 45 logements sociaux, soit 200 ames minimum

Surtout bien regrouper les gens dans le besoin, villeneuve, mistral, etc, cela ne nous a pas servi de leçon (pourquoi ne pas leur coudre un badge sur la poitrine, ça s'est déjà vu).

Contre le projet

le manque de commodités, transport en commun, pas de commerces, que de problèmes pour des personnes n'ayant pas toutes des mercedes et autres audi.

le site très bruyant, bordé tout du long par la route de Villard de lans.

Pas de soleil de tout l'hiver. Zone à risques ?

Si les dirigeants de la Métro habitaient ces quartiers, ils changeraient leur fusil d'épaule.

mais il est vrai que ce sont des gents aisés, qui résident loin, loin des problèmes (ils ont des voitures de fonction).

Je suis donc contre un projet irréfléchi voir absurde (comme en général tout ce qui est pondu par la Métro)

Servonnet Guy ; 12 rue du Maquis (les côtes) Sassenage »

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette contribution sans faire de commentaire.

« Modification n°4 du PLUI de Grenoble Alpes Métropole sur SASSENAGE

A l'attention de Mme et M. les commissaires enquêteurs.

Gilbert, Colette et Laurent POLLICAND habitant en majorité à SASSENAGE et propriétaires des parcelles BA n° 85, 107 et 123 contestons la modification n°4 du PLUI de la Métropole Grenobloise.

Les révisions allégée n°1 et modification n°4 du PLUI ; dans le même temps interpellent. Cette révision allégée au motif d'intégrer les dispositions du PPRI du Drac sur SASSENAGE s'entend si elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD.

Aussi le grand zonage AU portant l'urbanisation future « Portes du Vercors » y est maintenu. Dans le même temps la modification n°4 du PLUI au même motif d'intégrer les dispositions du PPRI du Drac explique :

>... « objectif de modifier le zonage sur le secteur des Portes du Vercors sur SASSENAGE en reclassant en zone agricole les tènements actuellement classés en zone AU. »

> « Cela a pour conséquence la suppression du secteur de mixité sociale, de l'espace de développement commercial et de la centralité urbaine commerciale sur cette zone. »

Cet objectif et ces conséquences ne sont pas ceux de la révision allégée n°1 qui conserve avec le zonage AU, le secteur de mixité sociale et l'espace de développement de la centralité urbaine. Les auteurs du PLUI dans le même temps « révisé » et modifié se livrent à un tour de passe-passe.

Dès lors qu'ils ont décidé par la révision allégée que l'intégration des dispositions du PPRI n'avait pas pour effet de faire disparaître une grande zone d'urbanisation future au profit d'une zone agricole, ils ne peuvent dans le même temps, disposer tout à fait inversement.

C'est à dire par une modification du PLUI, revenir totalement sur le zonage que la révision allégée a pérennisé et faire disparaître 24 Ha de secteur de mixité sociale, de centralité urbaine et économique.

o - O - o

L'inscription de la zone AU « Portes du Vercors » à SASSENAGE est conforme au SCOT actuel qui identifie, ici le confortement du pôle Nord/Ouest de la métropole. En termes de logement et d'activités économiques.

Il s'agit de 24 Ha de mixité urbaine, à terme de l'ordre de 1500 logements dont 610 sociaux et d'une zone d'intérêt stratégique confinante à l'Est la presque île scientifique et à l'Ouest un hypermarché.

Pareille modification du PLUI porte atteinte aux orientations du PADD pour le pôle Nord/Ouest et par là aux orientations du PADD de la Métropole de fait remise en cause.

Ces 24 Ha de développement dont la Métropole se trouverait privée ici, sont irremplaçables.

Récemment déjà, plus de 10 Ha constituant la phase 3 du projet « Portes du Vercors » côté Nord, lui étaient retirés au Nord au profit d'une zone naturelle, sans que les orientations du PADD soient revues. Au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme le PLUI ne peut cette fois être seulement modifié, pareil changement de perspectives imposent la révision du PLUI.

Bien sûr, le projet de développement de SASSENAGE est aussi sabordé, alors que sur 5799 logements existants, seuls 37, ne sont pas concernés par les aléas de versant ou le PPRI du Drac. Les 610 logements sociaux des Portes du Vercors couvriraient juste le retard pris sur ce point.

SASSENAGE fait l'objet d'une procédure de carence, la modification faute de mieux de quelques secteurs SMS et l'inscription d'une ERS, fortement décriés, resteront à terme très insuffisants.

SASSENAGE a émis un avis négatif sur la révision allégée et s'est abstenue sur la modification n°4.

*L'évaluation environnementale du rapport de présentation en partie 6 ne s'y trompe pas et conclut ... « d'où la nécessité de mobiliser une zone à urbaniser. « Avant de ne décompter qu'une seule zone AU de 4,66 Ha en continuité du site Air Liquide, mais à vocation économique.*

*L'avis de la Mission d'autorité environnementale est très réservé / déficit de logements sociaux.*

*D'autre part, la disparition d'un trait de plume de cette réserve foncière nécessaire de 24 Ha, au profit d'une zone agricole ne se justifie pas et résulte d'une erreur manifeste d'appréciation.*

*SASSENAGE a déjà plus de 100 Ha de terres agricoles, le PLUI situe « la plaine agricole » en partie Nord, avec des terres alluviales sanctuarisées ; « secteur protégé en raison de la richesse du sol ». Ce secteur était déjà « secteur agricole à fort potentiel » au SCOT de 2000. Lequel SCOT délimitait ce qui est devenu la zone AU « Portes du Vercors » en « espace prioritaire du confortement urbain ».*

*Dans les années 2000, de l'ordre de 40 Ha au niveau de cette zone AU résiduelle, passaient en zone d'urbanisation future, avec avis favorable de la Chambre d'agriculture qui relevait, que les agriculteurs étaient sans successeurs et que le maraîchage ici nécessitait un arrosage permanent. L'actuel zonage AU est conforme au SCOT, assure la permanence d'une vraie réserve foncière AU stricte, unique pour l'avenir et permet tout à fait la culture des parcelles qui y sont déjà cultivées. La perte de ces 24 Ha d'urbanisation future, n'est pas compatible avec le maintien des orientations du PADD, ambitieuses en termes de logement social et de développement.*

*En l'absence d'une vraie révision du PLUI, il s'impose d'en rester au zonage AU maintenu par la révision allégée 1 qui traduit qu'il ne peut être porté atteinte aux orientations à terme du PADD.*

*En effet, ces parcelles sont aussi soumises à la contribution GEMAPI, le syndicat SYMBHI se consacre au PAPI du Drac dont les travaux sont programmés dans les années qui viennent.*

*La presse a rapporté que plus de 50 millions d'euros ont été budgétés en phase opérationnelle.*

*Le CEREMA Centre-Est contribue à adapter les projets d'urbanisme au risque résiduel après PAPI.*

*Enfin, cette réserve foncière est au milieu de zones urbanisées et desservie de toute part par des voies et réseaux divers, les parcelles ont globalement le caractère intrinsèque de terrain à bâtir.*

*La partie Ouest de la zone AU "Le Vivier" était déjà réservée à l'urbanisation dès le SDAU de 1973. C'est en conclusion pour ces erreur manifeste d'appréciation et erreur ou détournement de procédure que nous contestons la modification N°4 du PLUI de Grenoble Alpes Métropole, et pour atteinte portée aux orientations du PADD.*

*En vous remerciant, Madame et Monsieur les commissaires enquêteurs, de votre attention. »*

Voir également la contribution n° O-07 de M. Gilbert POLLICAND

### **Question au maître d'ouvrage**

M. Gilbert POLLICAND conteste la modification n°4 du PLUI pour le nouveau zonage des « Portes du Vercors » dans le sens où cette modification porterait atteinte aux dispositions du PADD.

Qu'en pense le Maître d'Ouvrage ?

### **Réponse de GAM :**

Le classement en zone inconstructible par le PPRI de la zone AU des Portes du Vercors impose son abrogation car elle ne peut plus être ouverte à l'urbanisation, ce qui est l'objet de la procédure de modification n°4 du PLUI. Il n'y a donc pas d'erreur manifeste d'appréciation.

Ce reclassement s'accompagne toutefois d'autres modifications permettant la réalisation de logements sociaux sur d'autres sites afin justement de respecter l'orientation du PADD visant à « Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire. »

En outre, c'est la commune de Sassenage dans son ensemble qui est visée par l'objectif de « Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires (16 communes concernées) en priorisant des opérations de logements locatifs sociaux dans les secteurs peu pourvus et en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat. Cela concerne particulièrement les sept communes disposant de moins de 15% de logements locatifs sociaux à ce jour : Claix, Corenc, Meylan, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Vaulnaveys-le-Haut et Vif. »

L'adéquation au PADD ne peut s'analyser au regard de la seule zone AU des Portes du Vercors, mais doit au contraire prendre en compte l'ensemble des évolutions initiées par la procédure de modification n° 4 qui, au global, s'avère donc en parfaite adéquation avec le PADD. L'ouverture de cette zone AU n'est pas en elle-même une orientation du PADD. En outre, le projet des Portes du Vercors n'est qu'un lieu d'application parmi d'autres de l'orientation « Inscrire les projets urbains mixtes dans une logique de résilience » et participe toujours, le projet n'étant pas abandonné, à la mise en œuvre d'une « stratégie de résilience ».

Cette modification n'est en réalité qu'une déclinaison des orientations du PADD visant à prendre en compte les risques et notamment celui d'inondation du DRAC.

Le parti d'aménagement n'est donc aucunement remis en cause par cette évolution du PLUI, la stratégie de la Métropole étant inchangée, d'où il suit qu'elle ne peut être qualifiée de « changement des orientations du PADD », au sens de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. La procédure de révision n'était donc pas légalement nécessaire.

Enfin, il ne peut être reproché un détournement de procédure dans la mesure où la procédure de modification est adaptée aux évolutions projetées tel que cela a été démontré et où la procédure de révision alléguée ne peut avoir qu'un objet unique et n'aurait pu procéder à l'ensemble des évolutions envisagées.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur tient à souligner qu'il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation car le classement de la zone AU de 24 ha « Les Portes du Vercors » en zone inconstructible est la conséquence directe du PPRI et par là-même implique la procédure de modification n°4 du PLUI entraînant l'enquête publique.

Par ailleurs, il confirme que l'aménagement de la commune de Sassenage permettant la réalisation de logements sociaux sur d'autres sites n'est aucunement modifiée par cette évolution du PLUI, la stratégie de la Grenoble-Alpes Métropole n'étant pas remise en cause, cette évolution ne peut donc pas être considérée comme un « changement des orientations du PADD », au sens du code de l'urbanisme.

De manière plus générale, le classement des « Portes du Vercors » en zone agricole est accueilli de façon favorable par une large majorité des contributeurs de l'enquête publique.

#### **Observation n° C-75 de Mme Catherine MORIVAL, Sassenage**

**Lettre remise par l'Association ENS « Environnement et Nature à Sassenage » lors de la permanence du 4 juin à la Mairie de Sassenage**

Ce document de 11 pages, daté du 3 juin 2025 est signé par :

- Mme Audrey GUERY, Présidente de l'Ass. Environnement et Nature à Sassenage,
- Mme Catherine MORIVAL, Membre du CA d'ENS

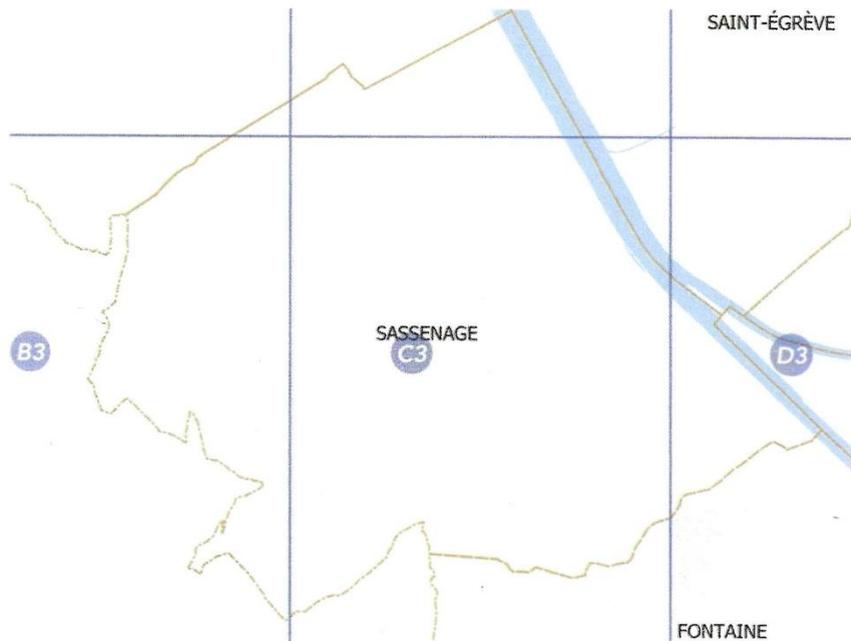


**E.N.S.**  
Centre associatif St Exupéry  
4 bis square de la Libération  
38360 SASSENAGE

# Enquête publique sur la modification n° 4 du PLUi Commune de Sassenage

## Situation de Sassenage :

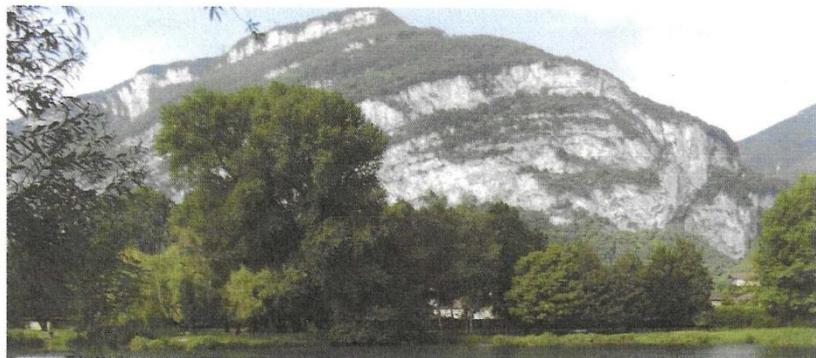
- ZONES URBAINES**
- CENTRES ANCIENS**
- UA1 : Centre ancien de Grenoble
  - UA2 : Centres bourgs et villages
  - UA3 : Hameaux anciens
- TISSUS HÉTÉROGÈNE ET COLLECTIFS**
- UB : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain
  - UC1 : Habitat collectif en R+5
  - UC2 : Habitat collectif en R+4
  - 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
- PARCS URBAINS ET ÉQUIPEMENTS**
- UV : Parc urbain
  - UE1 : Équipements collectifs et touristiques
  - UE2 : Campus universitaire
  - UE3 : Défense nationale et administration pénitentiaire
  - UE4 : Site nord du CHU
- ZONES ÉCONOMIQUES**
- IE1 : Activités productives et artisanales
  - IE2 : Activités de production industrielle
  - IE3 : Activités productives et de services
  - IE4 : Activités tertiaires et technologiques
- ZONES À URBANISER**
- STRICTE**
- AU : Zone à urbaniser stricte
- AVEC PROJET**
- AUP : Zone à urbaniser avec règlement spécifique
  - AUC1 : Zone à urbaniser de type UC1
  - AUC2 : Zone à urbaniser de type UC2
  - AUC3 : Zone à urbaniser de type UC3
  - AUCR1 : Zone à urbaniser de type UC1
  - AUCR2 : Zone à urbaniser de type UC2
  - AUCR3 : Zone à urbaniser de type UC3
  - AUD1 : Zone à urbaniser de type UD1
  - AUD2 : Zone à urbaniser de type UD2
  - AUD3 : Zone à urbaniser de type UD3
  - AUD4 : Zone à urbaniser de type UD4
  - AUE1 : Zone à urbaniser de type UE1
  - AUE2 : Zone à urbaniser de type UE2
- ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**
- ZONES AGRICOLES**
- ZA : Agricole
  - AL : STECAL en zone agricole
- ZONES NATURELLES**
- NA : Naturelle
  - NL : STECAL en zone naturelle
- PRESCRIPTIONS**
- Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol
    - Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination
  - Secteurs au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles
- Secteurs de performance énergétique renforcée**
- Niveau 1
  - Niveau 2



Extrait du document "A Plan de zonage Après"

La commune de Sassenage est très contrainte par le relief, les rivières Drac et Isère, les pipelines qui la traversent. Sur la carte ci-dessus, on voit que la ville suit le relief du fond de vallée en dehors du hameau des Côtes de Sassenage (sous C3).

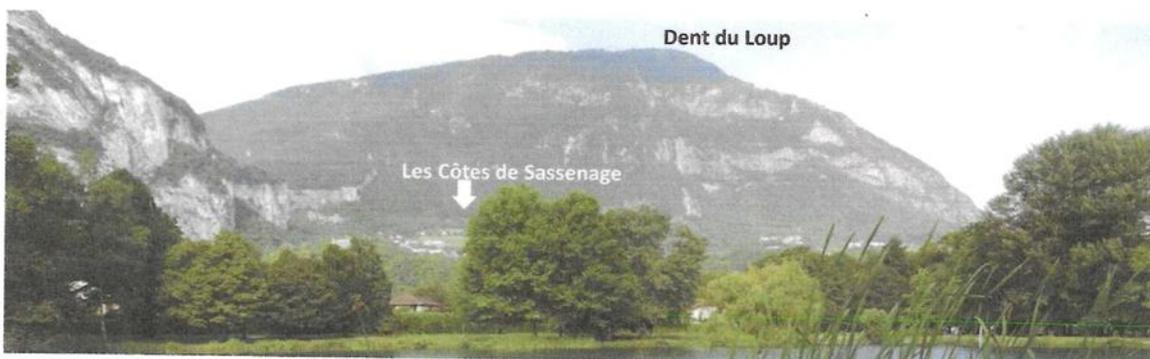
Il n'est pas simple de construire sur ce secteur dont la plaine, très plate (ancien fond d'un lac glaciaire comblé par les alluvions), se trouve à la confluence de deux rivières susceptibles d'avoir des crues importantes. De plus, la nappe phréatique est proche de la surface.



Barre Pignet dominant Sassenage

Au sud-ouest, la ville de Sassenage est dominée par une falaise abrupte, la barre Pignet. Des blocs de belle taille se détachent parfois de la paroi.

La ville s'est donc, dans une moindre mesure, étendue en hauteur dans sa partie nord-ouest moins raide, sur le flanc est de la Dent du Loup, rejoignant le hameau des Côtes de Sassenage situé entre 310 et 450 mètres d'altitude alors que le vieux bourg de Sassenage est coté à 208 mètres.



**Dent du Loup avec au premier tiers, le hameau des Côtes de Sassenage (derrière les arbres du centre de la photo)**  
Cependant, le secteur des Côtes reste exposé aux glissements de terrain comme l'attestent les études géologiques du Pôle Grenoblois d'Etudes et de Recherche pour la Prévention des Risques Naturels. Voir les études citées ci-dessous :

- Etude de la potentialité de risque d'éroulement sur le versant est de la Dent du Loup – Vercors septentrional – Programme de recherche 2006 financé par le Conseil Général de l'Isère - Coordonnateur : Jean-François Gamond<sup>1</sup> en collaboration avec Gilles Ménard<sup>2</sup> et Stéphane Schwartz<sup>1</sup>. <sup>1</sup>LGIT, Observatoire de Grenoble, <sup>2</sup>LGGA, Université de Savoie.
- Datations et chronologie relative des épisodes d'éroulements sur le versant Est de la Dent du Loup et implications pour l'estimation du risque – Programme de recherche 2008 financé par le Conseil Général de l'Isère – Coordonnateur : Jean-François Gamond<sup>1</sup> en collaboration avec Gilles Ménard<sup>2</sup> et Olivier Leroux<sup>1</sup>. <sup>1</sup>LGIT, Observatoire de Grenoble, <sup>2</sup>EDYTEM, Université de Savoie.

Actuellement, -les premières observations ont été faites en 2017-, à un peu plus de 1000 mètres d'altitude sur le versant est de la Dent du Loup, des éboulements sont visibles depuis la plaine. Bien que les roches reprennent peu à peu leur patine et que la végétation repousse, on constate que la zone impactée se déplace en remontant vers le nord et en altitude. Avec le temps, deux couloirs se sont formés dans la végétation.

Sur la photo du 29 avril 2017, il n'y a qu'un seul couloir dans la forêt. En 2025, on constate que les chutes de blocs à répétition ont créé un deuxième couloir. Un bloc, plus important, s'est écrasé en bas de la petite falaise (tache blanche sur la photo centrale, en dehors, sous et à droite du cadre rouge).

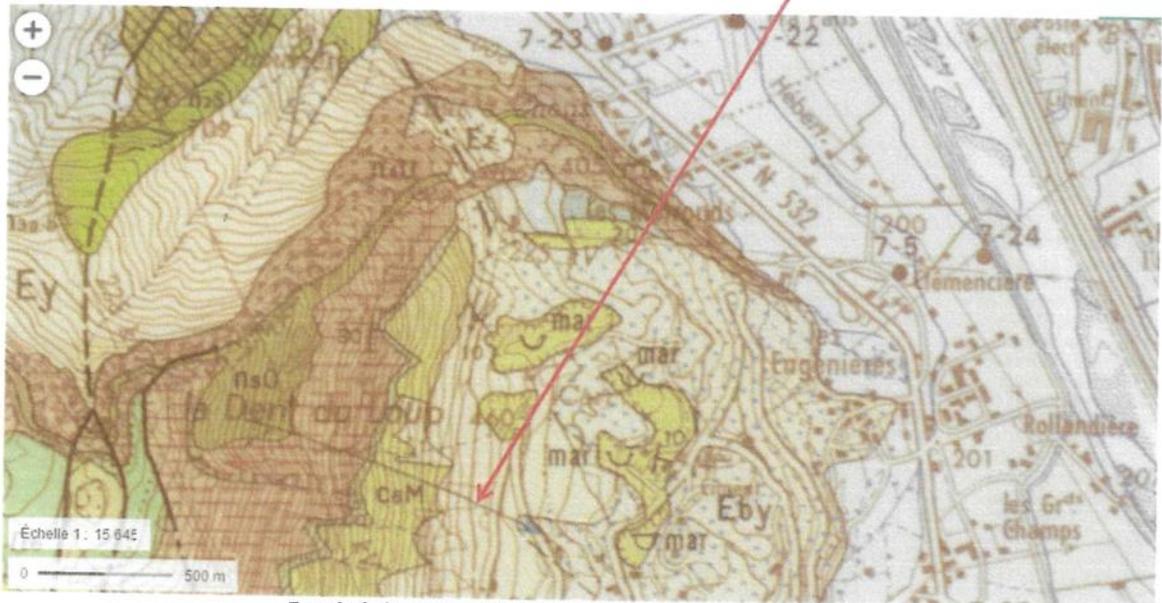


Dent du Loup le 29 avril 2017

Dent du Loup le 6 mars 2025

2

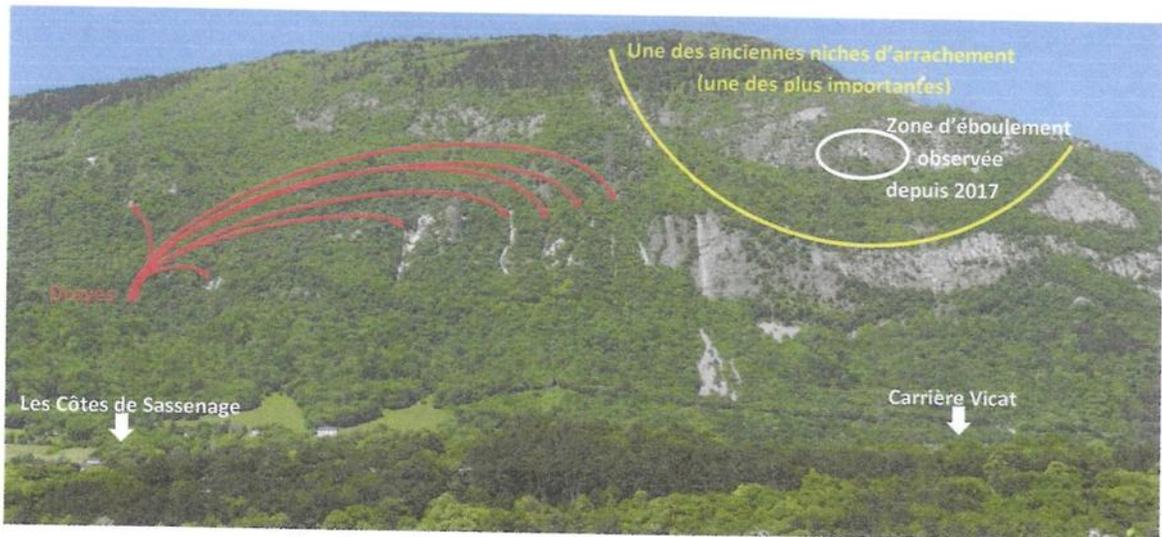
Effectivement, sur la carte géologique du secteur, les géologues ont dessiné une flèche bleue montrant que les bancs de la Dent du Loup glissent vers le bas. Ce mouvement est toujours d'actualité (capteurs de la carrière Vicat).



Extrait de la carte géologique de Grenoble – Edition du BRGM

Actuellement, ce mouvement de terrain semble ne toucher que la zone à l'extrême nord de Sassenage, c'est-à-dire le front qui domine la carrière Vicat bien que la flèche traverse la route du Vercors à deux endroits et coupe l'épingle à cheveux.

En lisant les deux études géologiques citées ci-dessus, on s'aperçoit que si la partie haute de la Dent du Loup s'est écroulée, de nombreuses coulées de boue sont descendues du sommet par le passé notamment en suivant les drayes du versant.



Vue d'ensemble de la Dent du Loup depuis la vallée de l'Isère

Dans le document "Datations et chronologie relative des épisodes d'écroulement", page 26, l'auteur suppose que ces crues torrentielles ont été alimentées par des résurgences temporaires. Cela pourrait se renouveler avec le changement climatique.

Ci-dessous un extrait de la page 29 de cette étude montrant les points de départ des éboulements et leur emplacement actuel ainsi que les principaux couloirs des coulées de boue.

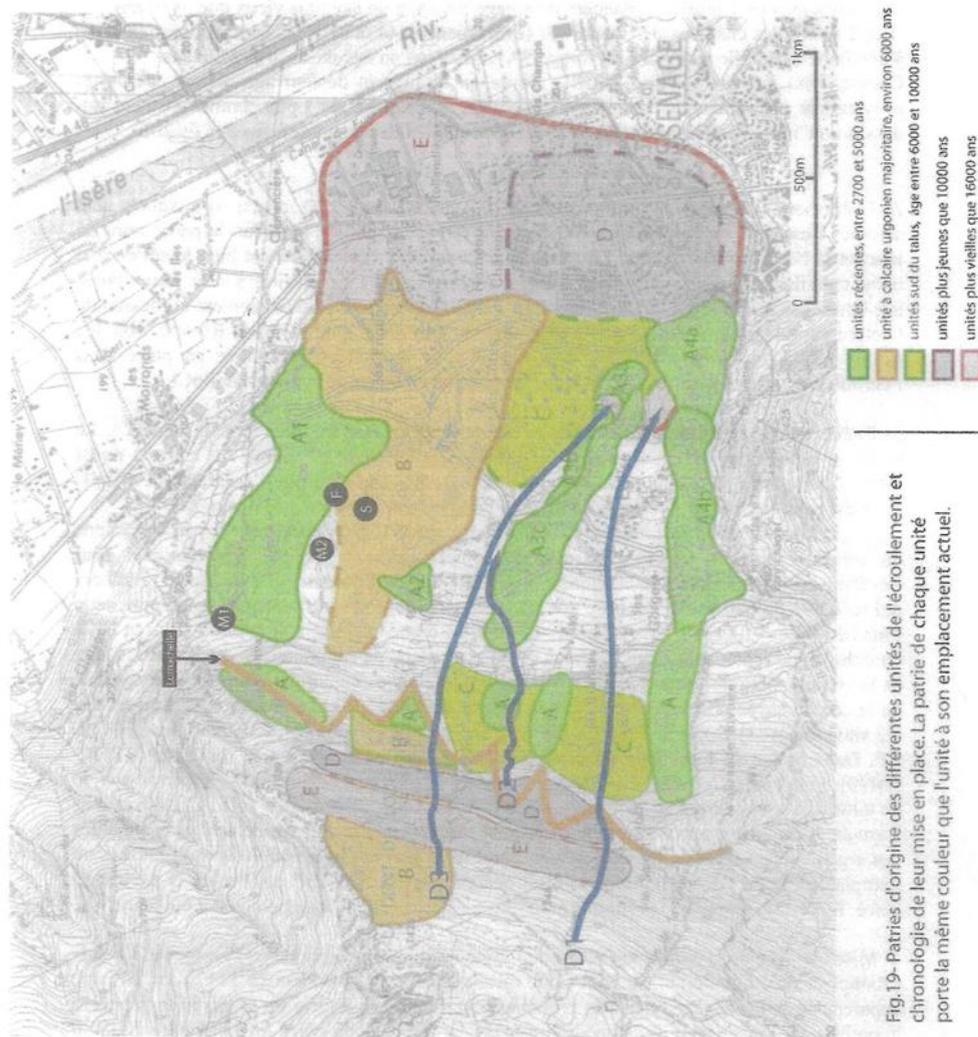


Fig.19- Patries d'origine des différentes unités de l'éroulement et chronologie de leur mise en place. La patrie de chaque unité porte la même couleur que l'unité à son emplacement actuel.

vues des documents des études géologiques et de leurs conclusions, il est souhaitable de ne pas trop densifier la situation de Sassenage. En effet, le risque d'éroulements de grande ampleur existe toujours.

#### Sassenage, une ville plutôt campagnarde :

Sassenage était à la fin du XIX<sup>ème</sup> et au début du XX<sup>ème</sup> siècle, une ville touristique. Desservie par le tram, elle avait des restaurants réputés et était surtout agricole. Les Grenoblois venaient s'y rafraîchir pendant l'été au bord du Furon, voire aux champs. De ce fait, la ville a mis du temps à s'urbaniser. L'esprit village est resté, si bien que ce sont surtout de petites maisons plutôt que des immeubles qui se sont construites dans la plaine. Dans les années 1970, les premiers immeubles sont apparus à l'emplacement d'anciens marais qui ont été asséchés : quartier sud-ouest et à La Rollandière au nord. Par la suite, à l'occasion de la vente de terrains, quelques immeubles de taille moyenne se sont construits. En dehors de la zone proche de la falaise, il y a peu de grands immeubles. Par contre, beaucoup de lotissements avec de petites maisons et tout de jardin ont vu le jour dans les années 1970. Acquérir ces terrains pour faire des logements sociaux n'est pas aisé car on ne peut prévoir ce qui va être vendu ou non. En effet, il faut une surface suffisante au sol et peu construite pour qu'un promoteur puisse y trouver un intérêt et construire un ou des immeubles ou une maison suffisamment grande dans laquelle on peut aménager plusieurs appartements.

En l'absence de ce PLUi, c'est la construction de logements sociaux pour que la commune atteigne le quota.

**Rappel** : il n'est pas souhaitable de prélever des terres agricoles pour les urbaniser. Il vaut mieux construire la ville sur la ville, éventuellement sur d'anciennes friches industrielles.

**Modification n° 4 du PLUi :**

**Par rapport aux risques d'inondation (PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation) :**

**EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE (PLANCHE C3 ET D3)**

Avant

Après



On constate qu'effectivement le secteur Portes du Vercors sur Sassenage est classé en A (agricole) alors qu'il était en AU (zone à urbaniser stricte) depuis sa mise à jour en 2019.

Notre observation : **C'est une bonne décision car dans le dernier PPRI, la question de la remontée de nappe n'a pas été étudiée. Le sujet abordé concernait surtout la rupture potentielle de la digue du Drac en divers points.**

**OAP125 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) – Les Cotes Amont**

- Les Cotes amont - à Sassenage

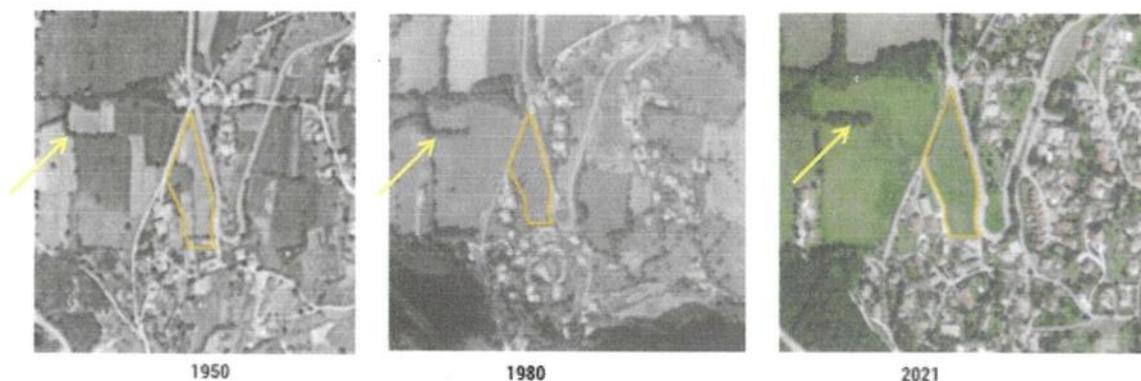


- ANALYSE DE SITE**
- Eléments de fond de plan**
    - Planimétrie de l'OAP
    - Couleurs de niveau (pas de Sm)
    - Localisation des prises de photos
  - Environnement naturel et paysage**
    - Structure arborée bocagère ou structure les prairies de fauche et de pâture
    - Des réservoirs de biodiversité en amont du site construits notamment de pelouses sèches
    - Des points de vue remarquables sur la vallée et la Chartreuse
    - Un talus qui crée une rupture avec la RD331
  - Patrimoine bâti**
    - L'Église des Cobres : patrimoine historique
    - Bâtiments historiques de type rural
  - Connexions et maillage des mobilités**
    - Un maillage pédestre permettant de monter sans passer les voies de circulation
    - Des aménagements de transport en commun grâce aux bus
    - Axe principal : la RD331
    - Axes secondaires : voies communales
  - Contexte bioclimatique**
    - Un vent de Nord dominant
    - Des nuisances acoustiques liées à la RD331

Carte extraite du document "AOP sectorielles Volume 4 (extrait) Commune de Sassenage

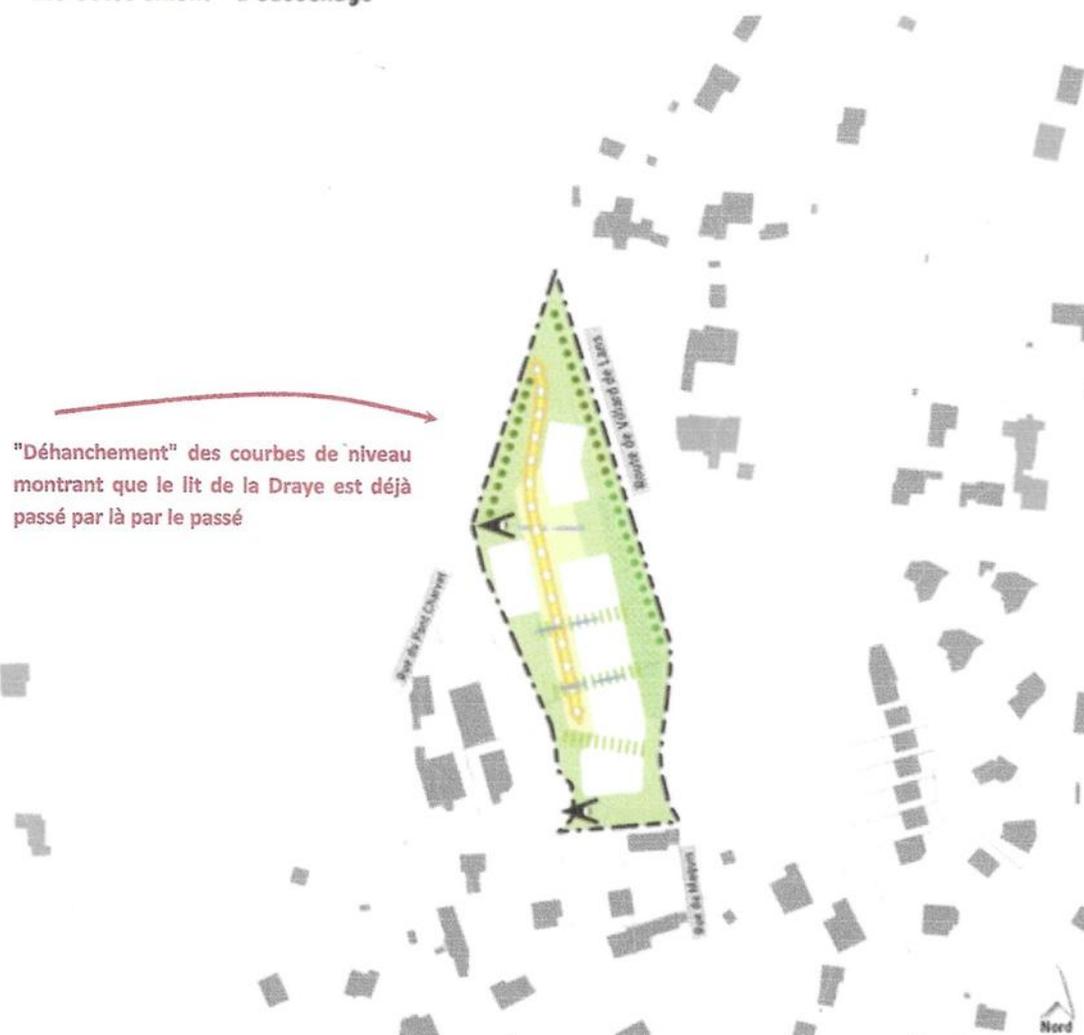
Ce terrain se trouve vraiment en limite urbaine, juste au-dessus de la route de Villard-de-Lans, très passante. Ce projet empiète sur des terres agricoles, ce qui comme nous l'avons vu, ne devrait pas être envisageable.

Si on regarde la carte du secteur, la parcelle est située au-dessous d'une pelouse sèche bordée par des arbres sur la partie nord. Entre ces arbres est dessiné (trait bleu) le lit d'un cours d'eau à sec la plupart du temps, sauf quand il pleut : il s'agit de la Draye de la Gérina. La photo satellite nous révèle bien des choses. Tout d'abord, on a l'impression que ce lit asséché a été détourné par la main de l'homme. En effet, cette langue boisée qui avance dans la prairie et cela depuis longtemps si on en croit la photo de 1950 (voir **flèche jaune** reportée sur l'extrait du document ci-dessous), serait probablement un ancien tracé de cette draye. La carte avec les courbes de niveau à 5 mètres, le prouve par un léger "déhanchement" (voir page suivante). Cela signifie qu'en cas de crue sévère ou coulée de boue comme cela est arrivé à maintes reprises par le passé en raison de la constitution de la Dent du Loup (voir les études géologiques citées page 2 de ce document), la Draye de la Gérina reprendra son ancien lit et les eaux et la boue arriveront directement sur la parcelle concernée par les constructions. Avec le changement climatique, on peut s'y attendre.



Photos extraites du document OAP Sectorielles Volume 4 (Extrait) Commune de Sassenage (page 3)  
Flèche jaune montrant la langue boisée qui descend dans le champ au-dessus de la parcelle concernée

« Les Côtes amont » à Sassenage



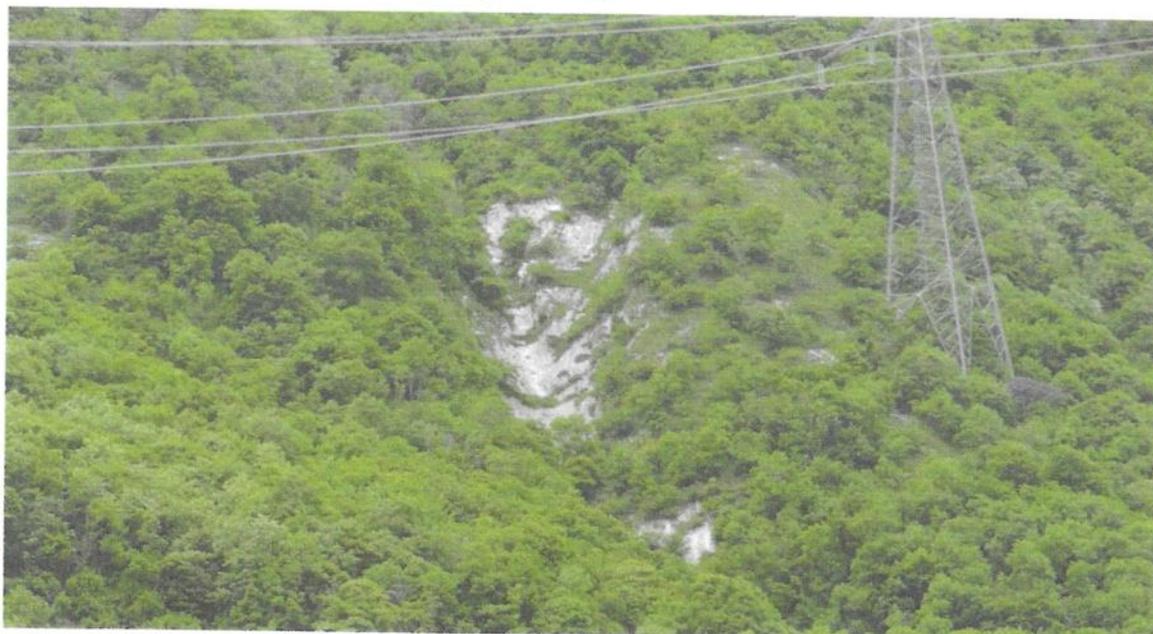
"Déhanchement" des courbes de niveau montrant que le lit de la Draye est déjà passé par là par le passé

Carte extraite du document OAP Sectorielles Volume 4 (Extrait) Commune de Sassenage



**Draye de la Gérina vue depuis la route du Pont Charvet à hauteur de la parcelle concernée**

Avec cette photo, il est facile de comprendre qu'en cas de pluie diluvienne les eaux s'accumulent dans l'entonnoir que fait le relief pour se déverser dans le canal que l'on voit à gauche du pylône.



**Détail du la Draye de la Gérina**

Il n'est pas difficile d'imaginer que les eaux de la Draye doivent prendre pas mal de vitesse dans ce toboggan de roches.

Effectivement, dans le document "Les bons réflexes" édité par la mairie de Sassenage, la parcelle se trouve dans une zone susceptible de vivre des mouvements de terrain ainsi que des crues torrentielles (voir extraits ci-dessous).



Extrait du guide "Les bons réflexes" édité par la ville de Sassenage

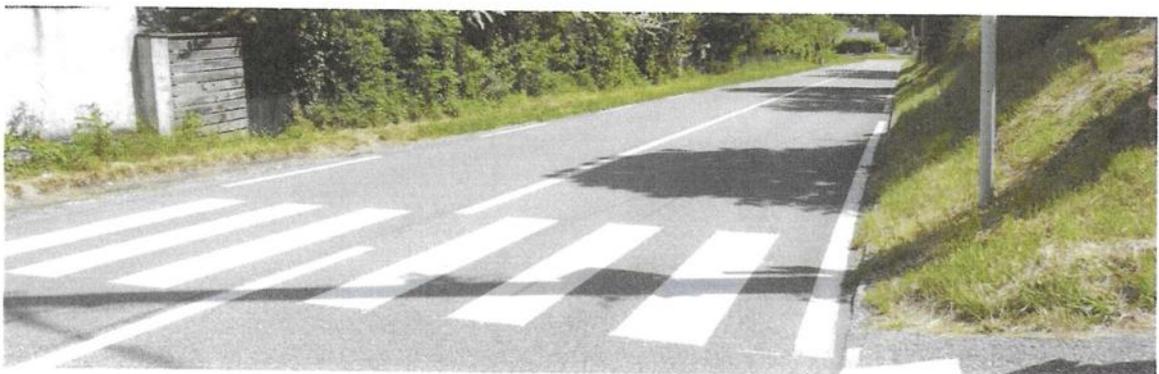
Certes, la vue est magnifique mais, pour des logements sociaux, cet emplacement ne semble pas adapté.

En effet, la zone est très mal desservie par les transports en commun même s'il y a un arrêt de bus juste au carrefour de la route du Pont Charvet et de la route de Villard-de-Lans : **il n'est plus desservi**. L'expérience de la résidence de Beauregard a montré que construire ne suffisait pas à faire venir les transports en commun sur le secteur.

Dans la zone, deux lignes de bus circulent : les lignes T64 et 50. Depuis la création de la résidence de Beauregard, leur fréquence a même été réduite. Le service est minimum. Certes, un service d'OTT (Opérateur de trottinettes électriques et de vélos à assistance électrique) a été mis en place. Mais aucun aménagement n'a été fait pour le sécuriser. Tout le monde ne peut pas descendre, pour éviter la RD531 très passante et déjà assez raide, la route des Fours à chaux avec ce moyen de locomotion. Cette voie est étroite et pentue. En raison de l'inclinaison de la route les véhicules circulent vite surtout en descente, même en utilisant le frein moteur.

L'accès à ce lieu demande à avoir de ce fait, un véhicule.

De plus, il n'y a pratiquement aucun service de proximité dans le secteur : épicerie, services à la personne... Pour rejoindre le bourg, si on n'a pas de véhicule, il faut avoir de bonnes jambes. Tout le monde n'a pas cette chance. Le bas de la parcelle est à 420 mètres d'altitude, le bourg à 208. Cela fait tout de même plus de deux cents mètres de dénivelé.



Route de Villard-de-Lans au carrefour avec la route de Pont Charvet : pas de trottoir, bas-côté étroit et en devers

Aux abords de cette parcelle, il n'y a pas de trottoir. Sur la RD531, les véhicules circulent vite surtout que, en descendant du Vercors, c'est la première zone urbanisée et l'inclinaison de la route est élevée. Le long de la RD531, le bas-côté est étroit et incliné donc instable pour un marcheur (voir photo ci-dessous). Il faut absolument éviter de longer la RD531 à pied. Elle est dangereuse.

Certes, on peut rejoindre l'arrêt de bus de la ligne 50 qui se trouve un peu plus bas en passant par la route du Pont Charvet, le chemin des Pataches puis le chemin du Tour et enfin le chemin de la Gérina. Ce n'est pas à la portée de tout le monde de vivre là-haut.

Il est prévu 45 logements. Les lieux se trouvant en bout de zone urbanisée, mal desservis par les transports en commun, donc isolés, un véhicule au moins par ménage va s'imposer. Qu'est-il prévu pour accéder à la route de Pont Charvet via la route de Villard-de-Lans quand on vient de Grenoble ? La route n'est pas si large. Il serait prudent de prévoir un tourne à gauche pour sécuriser ce carrefour. En effet, dans le sens de la montée, si on veut tourner à gauche pour prendre la route du Pont Charvet, la visibilité pour traverser la route est limitée par un virage (voir ci-dessous). Les véhicules arrivant très vite, le carrefour risquera de devenir dangereux.



Virage gênant la visibilité pour tourner à gauche et prendre la route du Pont Charvet

Si des constructions sont envisagées dans ce secteur, il serait souhaitable que ce carrefour soit aménagé.

Pour les raisons suivantes :

- les risques naturels
- l'isolement du secteur :
  - peu de transports en commun,
  - pas de services de proximité,
- la consommation d'espace agricole,
- la pollution sonore liée à la circulation des véhicules accédant ou descendant du plateau du Vercors,
- la pollution de l'air :
  - pots d'échappement des véhicules,
  - usure des pneus par le freinage,
  - usure des freins par le freinage,

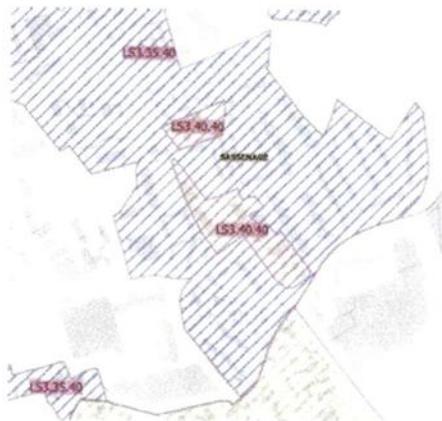
nous ne sommes pas favorables à la construction de bâtiments pour l'habitation sur cette parcelle.

### Entrée de la ville de Sassenage avenue de Romans :

Avant (zoom sur l'entrée de ville Sud)



Après (zoom sur l'entrée de ville Sud)



Des commerces sont présents dans ce secteur. Que deviendront-ils ? Est-il prévu qu'ils quittent les lieux ? Si ce n'est pas le cas, quelles mesures seront mises en place pour assurer leur activité pendant la période des travaux ?

Il faudra veiller à ne pas nuire à l'activité économique de la zone.

### Chemin du Billery à Sassenage :

EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITE SOCIALE (PLANCHE E11)

Avant



Après



Concernant ce terrain, deux beaux arbres sont à conserver.

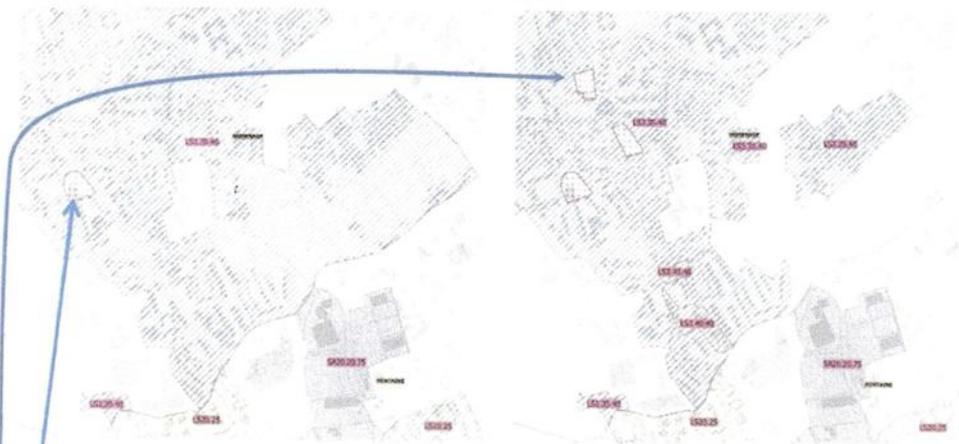
**Nos préconisations :** Pendant la construction des bâtiments, il faudra veiller à ne pas endommager leurs racines par le passage d'engins lourds à proximité, ni creuser des tranchées dans la zone racinaire de ceux-ci pour divers réseaux (électrique, assainissement, eau potable, ...).

**Autres terrains en vus :**

**EXTRAITS DE L'ATLAS C2 DE LA MIXITE SOCIALE (PLANCHE E1)**

Avant

Après



**Place de l'Europe :**

La place de l'Europe joue un rôle d'aération sur la ville. Elle est aussi animée le vendredi matin par le marché. Il serait mieux que celle-ci reste en l'état.

**Rue des Marronnières :**

Si des immeubles doivent être construits sur ce terrain, il serait souhaitable qu'un espace vert soit conservé pour permettre à la petite faune de traverser. La ville de Sassenage se situe sur un corridor biologique entre Vercors et Chartreuse (est-ouest). Dans l'axe nord sud, les oiseaux en migration ont également besoin de trouver des zones de repos et des lieux pour se nourrir.

Nous vous remercions de prendre en considération nos observations.

Fait à Sassenage le 3 juin 2025

Audrey Guéry  
Présidente de l'association Environnement et Nature à Sassenage (ENS)

Catherine Morival  
Membre du CA d'ENS

## **Question au maître d'ouvrage**

La contribution de l'association ENS nécessite une réponse circonstanciée du maître d'ouvrage sur les différents points qu'elle soulève :

- Les risques naturels,
- L'isolement du secteur : transports en commun et services de proximité,
- La consommation d'espace agricole,
- La pollution sonore,
- La pollution de l'air.

### **Réponse de GAM :**

Grenoble-Alpes Métropole apporte les éléments de réponse suivants aux observations de l'association ENS :

#### **1) Risques naturels**

L'association distingue les enjeux liés au secteur de plaine et ceux du secteur des Côtes.

Concernant la plaine, elle approuve le reclassement de la zone AU des Portes du Vercors en zone agricole.

Pour le secteur des Côtes, la Métropole rappelle que le projet de modification n°4 a fait l'objet d'un avis favorable de l'Etat, consulté au titre des personnes publiques associées (PPA) et seul compétent en matière de risques naturels. Dans cet avis daté du 31 janvier 2025, l'Etat demande simplement de préciser dans le dossier d'approbation de la modification n°4 (partie « analyse de site » de l'OAP sectorielle des Côtes Amont) l'ensemble des risques naturels inscrits au PPRN sur le secteur.

Pour définir les conditions de réalisation du projet des Côtes Amont, la Métropole s'est appuyée sur le document de référence en vigueur, à savoir le Plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune de Sassenage approuvé par le Préfet de l'Isère le 18 juillet 2002 et révisé le 7 septembre 2007, qui constitue la servitude d'utilité publique applicable aux projets d'aménagement sur cette commune. A ce titre, les zones de risques ont été bien identifiées. Elles ont d'ailleurs constitué un critère déterminant pour l'implantation des bâtiments et des accès, et plus globalement la définition de l'OAP sectorielle.

Parmi ces aléas, les problématiques glissement de terrain (zone Bg1 sur l'ensemble de l'OAP sectorielle), de crue torrentielle (zone RT à la pointe nord du site) et de chute de blocs (zone RP en dehors du périmètre de l'OAP) ont ainsi été intégrées en respectant les règles et recommandations du PPRN.

Grenoble-Alpes Métropole se propose de transmettre la partie relative aux risques naturels de cette contribution aux services de l'Etat, compétents en la matière, afin que ceux-ci puissent apprécier l'opportunité d'un Porter à connaissance (PAC) complémentaire sur la draye de la Gérina. En cas de PAC complémentaire, celui-ci s'imposera à la future autorisation d'urbanisme délivrée par le Maire de Sassenage, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **2) Choix du site des Côtes Amont**

L'association ENS conteste le choix du site des Côtes Amont compte tenu de la desserte en transports en commun et de l'éloignement des services, mais aussi de la dangerosité de l'accès depuis la route de Villard-de-Lans, de la consommation d'espaces agricoles et des nuisances.

Grenoble-Alpes Métropole rappelle que ce site, proposé par la commune de Sassenage dès 2022, a fait l'objet d'études préalables qui ont confirmé la faisabilité opérationnelle du projet et qui ont concouru à justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU (cf délibération du conseil métropolitain du 27 septembre 2024).

Concernant la **desserte en transports en commun** et les **nuisances sonores**, il convient de se référer aux réponses apportées à la contribution écrite n°7 (M.Prochasson).

Pour ce qui concerne les **services de proximité**, la situation est identique pour l'ensemble des Côtes de Sassenage, tant pour les habitants actuels que futurs.

Concernant l'**accès au site**, l'association ENS estime que le carrefour entre la route du Pont-Charvet et la route de Villard-de-Lans sera rendu dangereux par la réalisation des 45 logements et nécessitera un aménagement de type « tourne à gauche ».

Des réponses ont été apportées à la contribution écrite n°7 (M.Prochasson) sur la question de la **visibilité et de la sécurité du carrefour**. Il convient de s'y référer.

Pour la **gestion des vitesses de circulation**, les services de la Métropole considèrent que la création d'un tourne-à-gauche dans le sens montant n'est pas nécessaire, voire contre-productive. Une réponse détaillée est apportée sur cette question suite à la contribution écrite n°35 (M.Serraillier).

S'agissant de la **consommation d'espace agricole**, il convient de souligner qu'en dépit de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont (1,19 ha), la modification n°4 affichera un bilan très positif en faveur de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec la restitution à l'agriculture de 24,63 ha de foncier sur les Portes du Vercors (reclassement d'une zone AU en zone A).

Concernant la **pollution de l'air**, le rapport environnemental de la modification n°4 conclut que la procédure n'aura pas d'effets significatifs sur l'exposition de la population aux polluants atmosphériques.

### **3) Evolution des outils de mixité sociale**

L'association ENS s'interroge sur la cohabitation entre les commerces existants et les futurs logements susceptibles d'être réalisés en entrée Sud de la commune, dans le périmètre du secteur de mixité sociale (SMS) dont le taux de logements en PLUS-PLAI est relevé de 35% à 40%.

Grenoble Alpes Métropole précise que la modification n°4 du PLUi n'a pas pour effet d'augmenter la constructibilité de la quinzaine de parcelles concernées. Ce secteur reste classé en zone urbaine mixte UC2 destinée à accueillir de l'habitat collectif en R+4, mais également des commerces et des services. Seul le taux de logements sociaux est modifié.

Pour ce qui concerne le nouvel emplacement réservé pour mixité sociale (ERS\_5\_SAS) inscrit chemin du Billery, la constructibilité du tènement n'est pas non plus modifiée, et il est précisé que le futur projet devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la préservation des arbres existants et la végétalisation.

La contribution de l'association ENS mentionne enfin deux emplacements réservés pour mixité sociale qui ne concernent pas la présente procédure de modification n°4 puisqu'ils sont déjà en vigueur au PLUi.

En effet, l'ERS\_2\_SAS des Glériates (place de l'Europe) a été inscrit dans le cadre de l'élaboration du PLUi en décembre 2019 et l'ERS\_4\_SAS des Marronnieres a été inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi approuvée en juillet 2024. Les observations relatives à ces deux ERS sont donc irrecevables dans le cadre de la présente procédure.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse de Grenoble-Alpes Métropole est complète, détaillée et explicite.

En la reprenant point par point :

#### **1- Risques naturels :**

Pour le projet des Côtes Amont, la Métropole s'est basée sur le Plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune de Sassenage approuvé par le Préfet de l'Isère, qui constitue la servitude d'utilité publique applicable aux projets.

Le maître d'ouvrage se propose de transmettre la partie relative aux risques naturels de la contribution de l'association ENS aux services de l'Etat, compétents en la matière, afin que ceux-ci puissent apprécier l'opportunité d'un Porter à connaissance (PAC) complémentaire sur la draye de la Gérina.

Le commissaire enquêteur est favorable au réexamen des problèmes de glissement de terrain (zone Bg1 sur l'ensemble de l'OAP), de crue torrentielle (zone RT à la pointe nord du site) et de chute de blocs (zone RP en dehors du périmètre de l'OAP). En cas de PAC complémentaire, celui-ci s'imposera à la future autorisation d'urbanisme délivrée par le Maire de Sassenage.

#### **2- Choix du site les Côtes Amont :**

L'association ENS soulève les points suivants à l'encontre du choix du site :

- Desserte en transports en commun et nuisances sonores,
- Services de proximité,
- Visibilité et sécurité du carrefour,
- Consommation d'espace agricole.

Le commissaire enquêteur confirme que ce site a fait l'objet d'études préalables justifiant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU en 2024.

#### **3- Evolution des outils de mixité sociale :**

Dans sa réponse, GAM précise que la modification n°4 du PLUi n'a pas pour effet d'augmenter la constructibilité de la quinzaine de parcelles concernées.

Il est confirmé que dans le périmètre du secteur de mixité sociale (SMS) le taux de logements en PLUS-PLAI est relevé de 35% à 40%.

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par GAM.

## **3.4 Autres observations**

### **3.4.1 Autres questions du Commissaire enquêteur**

Parmi toutes les observations orales lors des permanences ou écrites et recueillies dans les registres papier et dématérialisé pendant l'enquête publique, Grenoble-Alpes Métropole souhaite éventuellement donner son avis ou apporter des précisions ou des compléments d'information sur certaines d'entre-elles.

Le commissaire enquêteur en prendra acte pour rédiger son rapport.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Pas de commentaire additionnel de la part de Grenoble-Alpes Métropole.*

## 4. Chapitre 4 - ANALYSE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR de la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 4.1 Le cadre général

La modification n°4 a pour objectif de modifier le zonage sur le secteur des Portes du Vercors à Sassenage, rendu inconstructible par le PPRi Drac aval, en reclassant en zone agricole les tènements actuellement classés en zone AU.

Elle a également pour objectif d'assurer la capacité du PLUi, pour la commune de Sassenage déficitaire en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs de la loi SRU et à être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur.

Cette modification prévoit également l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU stricte des Côtes Amont, accompagnée de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, afin notamment de renforcer des possibilités de réalisation de logement sociaux, ainsi que la modification de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à un élargissement de voirie.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le cadre défini par Grenoble-Alpes Métropole est clair, net et précis.

La modification n°4 résulte de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors. Son contenu se décline en trois volets et en 8 points :

##### Volet n°1 Modifications relatives au secteur Portes du Vercors

- 1- Reclassement de la zone AU des Portes du Vercors en zone agricole (A),
- 2- Réduction du secteur de mixité sociale (SMS), de l'espace de développement commercial (EDC) et de la centralité urbaine commerciale (CUC), conséquence du reclassement en zone A,

##### Volet n°2 Modifications relatives à la mixité sociale

- 3- Modification des secteurs de mixité sociale (SMS),
- 4- Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) chemin du Billery,

##### Volet n°3 Modifications relatives au secteur des Côtes Amont

- 5- Reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2,
- 6- Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour accompagner le projet,
- 7- Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS),
- 8- Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS

### 4.2 La concertation préalable

La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale. La Métropole ayant décidé d'actualiser l'évaluation environnementale du PLUi à l'occasion de la procédure de modification n°4 du PLUi, une concertation préalable devait être menée.

Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation préalable ont été définis par la délibération n°1DL231030 du Conseil Métropolitain en date du 9 février 2024. Elle s'est ensuite déroulée du 30 mai au 30 juin 2024.

Le bilan de la concertation préalable à la modification n°4 du PLUi a été arrêté par la délibération n°1DL240423 du Conseil Métropolitain en date du 27 septembre 2024.

#### 4.2.1 Objectifs assignés à la concertation préalable

Le processus de concertation préalable avait pour objectifs de :

- Fournir au public une information claire sur le dossier de modification n°4 du PLUi,
- Viser la participation d'un public diversifié et le plus large possible ;
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier de modification n°4 du PLUi, et de permettre l'échange des points de vue.

La durée de cette concertation a été d'un mois et s'est déroulé du 30 mai au 30 juin 2024. Le public a été informé des modalités avant son démarrage, notamment par voie de presse et sur le site internet de la Métropole.

#### 4.2.2 Organisation et déroulement de la concertation

Plusieurs outils d'information et de communication ont été utilisés pour le projet :

##### ○ Presse

Un avis donnant l'information sur l'ouverture de la concertation et annonçant les dates de début et de clôture de la concertation a été publié le 15 mai 2024 dans le journal du Dauphiné Libéré.

##### ○ Numérique

- L'information et les lieux de consultation étaient accessibles sur la plateforme participative de la Métropole (<https://metropoleparticipative.fr>) et relayée par la Newsletter de la Métropole et sur les réseaux sociaux.

- Une page dédiée au projet sur la plateforme participative de la Métropole et la mise à disposition d'un dossier de concertation dématérialisé consultable sur : <https://metropoleparticipative.fr/>

- Des informations ont été publiées sur certains sites internet des communes de la Métropole,

- Des postes numériques de consultation du dossier de concertation ont été accessibles sur le site de Grenoble-Alpes Métropole et dans toutes les communes, aux jours et heures d'ouverture.

##### ○ Papier et présentiel

- Des dossiers de concertation papier ont été mis à disposition au siège de Grenoble-Alpes

Métropole ainsi qu'en mairie de Sassenage pendant les horaires d'ouverture habituels au public,

- Un affichage et la mise à disposition de flyers pour annoncer les temps de concertation a été fait au siège de Grenoble-Alpes Métropole ainsi qu'en mairie de Sassenage.

#### Expression et participation du public

Différents outils d'expression du public ont été proposés :

- Un registre d'expression libre papier a été mis à disposition en mairies des 49 communes et au siège de Grenoble-Alpes Métropole.

- Un espace de contribution a été ouvert sur la plateforme participative de la Métropole du 30 mai au 30 juin 2024, également accessible via les postes numériques mis à disposition sur le site de

Grenoble-Alpes Métropole, 1 place André Malraux à Grenoble et dans toutes les communes,

- La possibilité était également offerte d'adresser un courrier à M. le Président de la Métropole.

Deux réunions publiques de concertation ont été organisées :

- le jeudi 13 juin à 19h, à Sassenage à l'hôtel de ville - 1 place de la Libération.

- le jeudi 27 juin à 19h30, à Grenoble, à la Plateforme - 9 place de Verdun 38000.

#### 4.2.3 Synthèse des avis exprimés lors de la concertation

La démarche de concertation a permis de recueillir 15 contributions écrites :

- 9 contributions dans les registres papier,
- 6 contributions sur la plateforme participative en ligne.

La participation aux réunions publiques a réuni une quarantaine de participants avec la formulation d'une cinquantaine de contributions orales.

Les contributions du public ont été analysées puis regroupées en fonction de leur contenu autour de cinq thèmes :

- la démarche de concertation liée à la modification n°4,
- la procédure en elle-même et par rapport à la révision allégée n°1,
- la zone AU des Portes du Vercors,
- les outils en faveur de la mixité sociale,
- la zone AU des Côtes Amont.

Au total, une cinquantaine de contributions orales ont été formulées lors des deux réunions publiques.

L'Annexe au Bilan de Concertation, jointe au dossier d'enquête, donne une analyse exhaustive des contributions du public pendant la phase de concertation ainsi que la suite donnée par Grenoble-Alpes Métropole pour chaque thématique.

Cependant après cette analyse détaillée, les contributions n'ont pas conduit à des évolutions du dossier de modification n°4 du PLUi.

#### **4.2.4 Bilan de la concertation**

Le bilan de la concertation complet a été annexé à la délibération du 27 septembre 2024.

Il comprend une première partie rappelant l'organisation de la concertation et une deuxième partie de synthèse des contributions relatives à la modification n°4 ainsi que les suites données par Grenoble-Alpes Métropole.

#### **4.2.5 Appréciation du commissaire enquêteur**

La concertation a permis d'associer les habitants de la Métro et plus particulièrement ceux de Sassenage à la définition du cadre réglementaire de la démarche de modification n°4 du PLUi, de présenter les contraintes locales, d'échanger sur les objectifs communaux et de préparer au mieux l'urbanisation des secteurs à urbaniser ou à préserver.

Néanmoins, peu de remarques ont été faites sur le registre de concertation. Une partie des demandes concernaient des projets privés ou des demandes qui ne sont pas relatives au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Pendant les permanences, de façon générale, le public n'a pas émis beaucoup de critiques sur le déroulement de la concertation trouvant qu'elle avait été utile malgré sa publicité jugée trop faible. Néanmoins plusieurs riverains des Côtes Amont auraient souhaité qu'une réunion publique se tienne dans leur quartier.

Pour le commissaire enquêteur, cette concertation a permis d'informer les habitants sur la démarche de modification n°4 du PLUi, et de préparer l'avenir de la commune de Sassenage.

Dans ces conditions et malgré les remarques de quelques personnes, le commissaire enquêteur considère que les modalités de concertation ont été bien mises en place et que leur efficacité a été tangible.

### 4.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Au mois d'octobre 2024, le projet de modification n°4 du PLUi de la Métro a été transmis pour avis aux personnes publiques associées selon la liste ci-dessous. Conformément aux dispositions de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les avis des PPA consultées, mais qui n'ont pas répondu, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan, sont réputés favorables.

#### 4.3.1 Liste des PPA consultées

A sa demande, le commissaire enquêteur a obtenu une copie du tableau listant toutes les Personnes Publiques Associées (PPA) consultées par le maître d'ouvrage pour cette enquête :

- Préfecture de Région - Auvergne Rhône-Alpes,
- Préfecture de l'Isère,
- **Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble (SCoT)**,
- Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes,
- Conseil Départemental de l'Isère,
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Grenoble,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère
- Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise - SMMAG,
- **Direction des Territoires - DDT de l'Isère Sud-Est - SASE,**
- **Direction des Territoires - DDT Nord-Ouest - SANO,**
- Commission Départementale de la Préservation des ENAF (CDPENAF),
- Parc Naturel Régional (PNR) de Chartreuse, et PNR du Vercors
- Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) de l'Isère,
- Agence Régionale de Santé ARS-DD38,
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère (UDAP),
- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**,
- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) - Auvergne Rhône-Alpes,
- SNCF Réseau
- DREAL Auvergne Rhône-Alpes,
- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).**

Les personnes publiques associées, apparaissant **en caractères gras** dans la liste ci-dessus, ont rendu un avis qui est analysé par le commissaire enquêteur ci-dessous.

Selon les dispositions de l'article L.123.19 du Code de l'Urbanisme, les avis des PPA ont été joints au dossier d'enquête afin que le public les ait à sa disposition pour pouvoir apprécier le projet et faire part de ses observations.

#### Autres PPA pouvant être consultées à leur demande

Sur les 49 communes composant la Métropole, seule deux d'entre-elles ont donné leur avis sur le projet de modification n°4 de Grenoble-Alpes Métropole.

Il s'agit des communes de Seyssinet-Pariset et de Vaulnaveys le Haut.

Voir l'analyse de ces avis au paragraphe 4.3.5.

#### 4.3.2 Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Par courrier du 5 décembre 2024, Madame la Directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) relève que : « *la modification n°4 du PLUi porte essentiellement sur la commune de Sassenage et ne porte pas atteinte notamment aux orientations du PADD, ne réduit ni les espaces boisés classés, ni les zones agricoles naturelles ou forestières.*

*Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les AOC / AOP et IGP concernés ».*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'INAO, sans commentaire particulier.  
Il s'agit bien du périmètre « Noix de Grenoble ».

#### **4.3.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble (SCoT)**

Par courrier du 13 décembre 2024, le Président du Schéma de cohérence territoriale de la Grande Région de Grenoble (SCoT) donne un avis favorable au projet de modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole selon les termes suivants :

*« Au regard des objectifs du SCoT en matière, d'une part, de prise en compte des risques naturels afin de limiter l'exposition des personnes et des biens et, d'autre part, d'offre en logements suffisante, accessible et répartie de manière plus équilibrée, les évolutions apportées au PLUi participent à la mise en œuvre d'un aménagement urbain durable. J'émetts par conséquent un **avis favorable** au projet de modification n°4 du PLUi ».*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse positive apportée par le SCoT de la Grande Région de Grenoble, sans commentaire particulier.

#### **4.3.4 DDT - Direction Départementale des Territoires (DDT)**

Les Services de l'Etat, par sa Direction Départementale des Territoires (DDT), ont transmis le 31 janvier 2025 un **avis favorable** assorti de 2 réserves.

De manière générale, l'Etat précise que le projet de modification n°4 s'inscrit dans une démarche favorable à la prise en compte des principaux enjeux environnementaux, que les évolutions sont favorables à la production de logement social et que l'OAP sectorielle "Les Côtes Amont" permet d'encadrer l'aménagement de la zone et de limiter les incidences environnementales.

#### **Remarque n°1 de l'Etat**

L'Etat remarque que la partie analyse de site de l'OAP sectorielle "Les Côtes Amont" ne mentionne pas l'ensemble des risques naturels présents sur le secteur concerné et propose de compléter le document en ce sens.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

La Métropole complètera l'OAP sectorielle afin de mentionner la totalité **des** risques naturels présents sur l'emprise concernée (principalement Bg1 et Bv ; RT à la pointe nord du site) et en limite (RP).

- Appréciation du commissaire enquêteur

En effet, l'OAP sectorielle n°125 devrait être modifiée pour tenir compte des risques naturels sur la petite partie nord du site, en particulier les « chutes de blocs (RP) » et les « crues torrentielles (RT) ».

Se référer aux contributions n° O-06 et C-75 de l'association Environnement et Nature à Sassenage (ENS).

#### Remarque n°2 de l'Etat

L'Etat suggère de modifier l'emplacement réservé de mixité sociale ERS\_6\_SAS créé sur le secteur des Côtes Amont, en augmentant le taux minimum de PLUS de 35% à 50%, afin de favoriser le rattrapage des objectifs qualitatifs sur la commune.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

La commune de Sassenage et la Métropole se sont accordées sur les règles applicables à cet ERS, en prenant notamment en compte la localisation du tènement.

Le programme devra ainsi prévoir des logements locatifs sociaux « classiques » (PLUS) et des logements sociaux destinés à des ménages un peu plus aisés, soit en PLS (locatifs), soit en BRS (accession sociale).

- Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant la réalisation d'au moins 45 logements sur le site « Les Côtes d'Amont », le commissaire enquêteur estime que la suggestion de la DDT d'augmenter le taux minimum de PLUS de 35% à 50% devrait être prise en considération par la Métropole afin de faciliter le rattrapage de la commune déficitaire au titre de la loi SRU.

A ce sujet, la contribution n° R-35 de M. JP Serailier est également à prendre en considération ainsi que les commentaires de GAM et du commissaire enquêteur.

#### **4.3.5 Avis des Communes**

Les 49 communes composant la Métropole ont été consultées et seules les communes suivantes ont donné leur avis sur le projet de modification n°4 de Grenoble-Alpes Métropole.

Ces avis font partie du dossier d'enquête :

- Commune de Seyssinet-Pariset,
- Commune de Vaulnaveys le Haut.

#### Commune de Seyssinet-Pariset

Par courrier du 5 décembre 2024, la commune de Seyssinet émet un **avis favorable** à la procédure d'évolution du PLUi qui concerne essentiellement des modifications de zonages et de règles sur la commune de Sassenage.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune de Seyssinet-Pariset, limitrophe à Sassenage. Les remarques apportées par la commune paraissent être de bon sens. Pas de commentaire particulier.

#### Commune de Vaulnaveys le Haut

Par délibération du Conseil municipal du 7 novembre 2024, la commune de Vaulnaveys le Haut a transmis son avis sur la modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole, avis résumé de la façon suivante :

*« Ces modifications de zonage touchent des parties très localisées de la commune de Sassenage et peuvent être considérées comme isolées et sans incidence sur l'équilibre du zonage de la commune et de surcroît de la Métropole ; elles seront reportées dans les différents documents du PLUi (règlement graphique - règlement écrit - rapport de présentation).*

*La commune de Vaulnaveys le Haut donne un **avis favorable** ».*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Vaulnaveys le Haut, après une analyse des incidences de la modification n°4 du PLUi sur la commune de Sassenage émet un **avis favorable**.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis sans commentaire particulier.

#### **4.3.6 Avis du commissaire enquêteur sur les réponses des Personnes publiques associées (PPA) et/ou consultées**

Le faible nombre de réponses de la part des Personnes publiques associées était prévisible puisque les modifications ne concernent que la commune de Sassenage. Cependant il est regrettable que la Chambre d'agriculture n'ait pas donné son avis sur le devenir du secteur des Portes du Vercors car c'est la modification la plus importante du projet de Modification n°4 du PLUi.

Il est également regrettable que la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) ainsi que le Parc naturel régional du Vercors (PNR) n'aient pas fait de remarques sur la modification n°4 du PLUi.

Concernant les communes, on peut noter que les communes limitrophes, en particulier Noyarey et Engins, n'ont pas donné leur avis.

Seul l'avis de la DDT est complet et détaillé. Les 2 remarques faites sont à prendre en considération par le maître d'ouvrage.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Les réponses envisagées par Grenoble-Alpes Métropole à l'avis de la MRAe paraissent explicites.

Par ailleurs, il serait utile que la commune de Sassenage et GAM obtiennent l'avis et les conseils de la Chambre d'agriculture afin de définir, par un diagnostic agricole, les orientations futures (agriculture urbaine, maraîchage, arboriculture, etc.) et une meilleure valorisation des terres pour le secteur des Portes du Vercors.

En conclusion et pour donner suite à la présente enquête publique, le maître d'ouvrage devra, dans sa note de réponse à la MRAe, prendre en considération, dans la mesure du possible, les observations exprimées par les PPA ou par les autorités spécifiques dans le cadre de leur avis officiel à transmettre à la MRAe sur l'élaboration de la modification n°4 du PLU.

## 4.4 Avis de l'Autorité environnementale MRAe

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne Rhône-Alpes a été saisie le 17 octobre 2024, pour avis au titre de l'autorité environnementale. Après en avoir délibéré, la MRAe a rendu ses avis n° 2024-ARA-AUP-1502 et 2024-ARA-AUP-1503 le 15 janvier 2025.

Ces 2 avis communs portent sur les 2 dossiers présentés par Grenoble-Alpes Métropole, à savoir :

- Une procédure de révision allégée n°1, qui entérine la pleine applicabilité des dispositions du PPRI dans l'objectif de garantir la sécurité des biens et des personnes,
- Une procédure de modification n°4 qui concerne la seule commune de Sassenage et a pour objet le classement du secteur des Portes du Vercors actuellement en zone AU en zone A pour prendre en compte les conséquences de l'approbation du PPRI, tout en apportant des évolutions en faveur de la mixité sociale, notamment par la création d'une nouvelle OAP sectorielle sur le secteur des Côtes Amont.

Cet avis précise en préambule :

*« Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité ».*

### 4.4.1 Principaux enjeux environnementaux

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et des projets d'évolution du PLUi sont :

- les risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les personnes et les biens,
- la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- la santé humaine, du fait de la pollution de l'air et des nuisances aux populations,
- la ressource en eau et les milieux aquatiques,
- les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques,
- les mobilités en lien avec l'organisation urbaine du territoire,
- les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique.

La MRAe souligne que :

- les dossiers présentés exposent clairement tous les points d'évolution du PLUi,
- les évaluations environnementales contenues dans chaque dossier proposent une analyse ciblée, liée aux objets de chacune des procédures, organisée par thématique environnementale,
- le dossier est richement illustré, comportant des cartes situant les secteurs concernés au regard des trames vertes et bleues, ou encore des zones exposées aux risques naturels, technologiques ou aux nuisances.

L'avis de la MRAe contient des recommandations, notamment sur les sujets suivants :

- le nombre de logements et les secteurs économiques (dont les ICPE) impactés par le projet,
- la consommation d'espace et le développement de l'habitat, ainsi que sur la ressource en eau,
- le mécanisme de suivi établi pour évaluer le processus de renouvellement urbain au sein des zones soumises à l'aléa fort et très fort,
- les mesures réglementaires mises en œuvre pour limiter les incidences de la révision allégée sur la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

Les observations et recommandations de l'Autorité environnementale concernent de façon simultanée la Modification n°4 du PLUi et la Révision allégée n°1.

En synthèse voici les principales observations :

#### Recommandation n°1 de la MRAe : Observations générales

L'Autorité environnementale recommande de compléter le document « Évaluation environnementale - Rapport environnemental de la modification n°4 du PLUi » en analysant l'état initial, les incidences et le cas échéant en présentant des mesures ERC adaptées pour prendre en compte l'emplacement réservé pour mixité sociale créé chemin du Billery.

#### Recommandation n°2 de la MRAe : Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes

L'Autorité environnementale réitère la recommandation de ses précédents avis de compléter l'analyse de l'articulation du PLUi modifié avec les plans et programmes d'ordre supérieur qui ont été modifiés depuis l'approbation du Scot de la grande région de Grenoble en 2012, et d'intégrer une analyse de l'articulation des procédures d'évolution du PLUi avec le PLH 2025-2030 en cours d'élaboration.

#### Recommandation n°3 de la MRAe : Risques

L'Autorité environnementale recommande :

- de dresser un bilan quantitatif du nombre de logements, d'habitants, voire de secteurs d'activités économiques qui passent d'un secteur inconstructible à constructible,
- d'analyser au regard des données disponibles les potentielles incidences liées aux nouvelles possibilités de construction dans des secteurs concernés par la présence d'ICPE,
- de compléter l'évaluation environnementale centrée sur l'OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont », en prenant en compte l'ensemble des risques présents sur le secteur,
- d'intégrer dans le rapport de présentation et les documents opposables du PLUi les évolutions apportées au PPRI Drac aval dans le cadre de sa modification en cours,
- d'informer le public des limitations des études de risque d'inondation, qui ne prennent pas en compte les évolutions des aléas en lien avec le changement climatique,
- de prendre en compte ces limites dans l'évolution du PLUi afin d'éviter toute augmentation de l'exposition des habitants aux aléas en lien avec le changement climatique.

#### Recommandation n°4 de la MRAe : Consommation d'espace

L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'évaluation environnementale au moyen de données chiffrées établissant concrètement les incidences des procédures d'évolution du PLUi sur la consommation d'espaces et le développement de l'habitat,
- de compléter l'analyse des effets cumulés au moyen d'un bilan quantitatif précis des incidences des évolutions en cours sur les droits à construire du territoire,
- de justifier que la mise en œuvre du PPRI Drac aval, ainsi que les objets de la modification n°4 et de la révision n°1 du PLUi sont compatibles avec le scénario de développement démographique.

#### Recommandation n°5 de la MRAe : Patrimoine naturel et continuités écologiques

L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser les mesures réglementaires mises en œuvre pour limiter les incidences de la révision allégée du PLUi sur la préservation des milieux naturels et de la biodiversité,
- de conclure sur la présence ou non d'espèce protégée sur le secteur des Côtes Amont et dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies,
- de compléter l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Pelouses, forêts remarquables et habitats rocheux du Plateau du Sornin ».

#### Recommandation n°6 de la MRAe : Ressource en eau

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation au moyen de données chiffrées pour apprécier concrètement les incidences des procédures d'évolution du PLUi sur la ressource en eau et l'assainissement.

#### Recommandation n°7 de la MRAe : Climat, énergie et qualité de l'air

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le PLUi des dispositions favorisant le développement des modes actifs et des transports en commun dans le secteur des Côtes Amont, en lien avec le plan de mobilité en cours d'élaboration.

#### Recommandation n°8 de la MRAe : Dispositif de suivi proposé

L'Autorité environnementale recommande de clarifier le mécanisme de suivi établi pour évaluer le processus de renouvellement urbain au sein des zones soumises à l'aléa fort et très fort et concernées par une trame de constructibilité.

#### **4.4.2 Réponse de Grenoble-Alpes Métropole à l'Avis de la MRAe**

Afin de formuler des réponses complètes et détaillées aux recommandations de la MRAe, GAM a souhaité recueillir l'ensemble des avis et remarques : les avis exprimés par les Personnes publiques associées (PPA), les avis du public (contributions orales et écrites) et ceux du commissaire enquêteur à l'issue de son rapport.

Néanmoins, par une présentation faite le 10 avril 2025, GAM a envisagé éventuellement des réponses aux différentes recommandations de la MRAe, réponses listées ci-dessous.

Comme pour l'avis de la MRAe, ces réponses concernent indifféremment la Modification n°4 et la Révision allégée n°1.

#### **Synthèse**

Cette « **Analyse technique** » est détaillée dans les paragraphes 4.4.1 à 4.4.10 ci-dessous. Bien sûr, ces réponses doivent être considérées comme une première approche ne tenant pas compte des explications orales données au cours de la présentation de GAM le 10 avril 2025.

Cette analyse concerne la Modification n°4 et la Révision allégée n°1

#### **4.4.3 Prise en compte de l'environnement par le plan : observations générales**

L'Autorité environnementale recommande de compléter le document « *Evaluation environnementale - Rapport environnemental de la modification n°4 du PLUi* » en analysant l'état initial, les incidences et le cas échéant en présentant les mesures ERC adaptées pour prendre en compte l'emplacement réservé pour mixité sociale créé **Chemin du Billery**.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

La création de l'emplacement réservé ERS\_5\_SAS ne génère pas de nouveaux droits à construire. Elle n'est pas de nature à faire évoluer leurs normes ou leur condition d'intégration environnementale.

Les parcelles concernées par l'ERS sont en effet déjà inscrites en zone urbaine mixte UD1. Le fait de rajouter cette servitude de mixité sociale est ainsi complètement neutre en matière d'incidences environnementales et ne nécessite par conséquent pas de mesures ERC particulières.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

En effet, la création de cet ERS est neutre au point de vue environnemental et n'impose pas de mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC).

#### 4.4.4 Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

L'Autorité environnementale réitère la recommandation de ses précédents avis de compléter l'analyse de l'articulation du PLUi modifié avec les plans et programmes d'ordre supérieur qui ont été modifiés depuis l'approbation du SCoT de la grande région de Grenoble, en 2012, et d'intégrer une analyse de l'articulation des procédures d'évolution du PLUi avec le PLH 2025-2030 en cours d'élaboration.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), en présence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), doivent uniquement être compatibles avec les SCoT, les plans de déplacement urbains (PDU), les Programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans climat air énergie territoriaux (PCAET).

Aucun élément de la modification n°4 et de la révision allégée n°1 du PLUi n'est de nature à compromettre la compatibilité du PLUi avec le SCoT et le PLH 2017/2024

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur recommande à Grenoble-Alpes Métropole d'analyser la compatibilité du PLUi avec le PLH 2025-2030 adopté le 20 décembre 2024, lors de la prochaine modification du PLUi.

#### 4.4.5 État initial de l'environnement, incidences du PLUi et mesures ERC

##### Prise en compte des risques sur « Les Côtes d'Amont »

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale centrée sur l'OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont » en prenant en compte l'ensemble des risques présents sur le secteur, et le cas échéant de prévoir des orientations adaptées notamment pour la route de desserte de l'OAP ainsi que pour le positionnement des constructions envisagées.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

Les risques naturels inscrits au PPRN ont constitué un critère déterminant pour l'implantation des bâtiments et des accès, et plus globalement la définition de l'OAP sectorielle.

L'OAP et l'évaluation environnementale seront complétées d'une analyse démontrant de quelle manière ces éléments ont été pris en compte dans la définition des orientations d'aménagement.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur recommande de prendre en compte tous les risques présents sur le secteur des « Côtes Amont » en particulier les « chutes de blocs (RP) » et les « crues torrentielles (RT) ».

#### 4.4.6 Consommation d'espaces

##### Consommation d'espaces et développement de l'habitat

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale au moyen de données chiffrées (surfaces d'ENAF, nombre de logements notamment) établissant concrètement les incidences des procédures d'évolution du PLUi sur la consommation d'espaces et le développement de l'habitat.

Concernant la modification n°4 :

**Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole**

- L'évaluation environnementale sera complétée par des données chiffrées relatives à l'évolution de la consommation d'ENAF, en précisant que le secteur des Côtes Amont se situe dans une dent creuse et que sa valeur agricole et écologique s'en trouve réduite.
- Il sera également précisé que le projet de modification a pour effet de déclasser une zone AU pouvant accueillir environ 600 logements et d'ouvrir en parallèle une nouvelle zone destinée à accueillir 45 logements.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'évolution chiffrée des espaces ENAF, en tenant compte principalement des Côtes Amont et du déclassement de la zone AU.

Consommation d'espaces et analyse des effets cumulés

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des effets cumulés au moyen d'un bilan quantitatif précis des incidences des évolutions sur les droits à construire du territoire.

**Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole**

Des éléments d'analyse sur les effets cumulés apparaissent déjà dans les évaluations environnementales des procédures de RA1 et de MDC4, les compléments possibles relatifs aux droits à construire sont en cours d'étude par le bureau d'étude.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'analyse faite par Grenoble-Alpes Métropole.

Consommation d'espaces et objectifs de logements portés par le PADD et les PLH

L'Autorité environnementale recommande de justifier que la mise en œuvre du PPRI Drac aval, ainsi que les objets de la modification n°4 et de la révision n°1 du PLUi sont compatibles avec le scénario de développement démographique fixé par la Métropole, notamment les objectifs de logements portés par le PADD, le PLH 2017-2022 (prolongé jusqu'en 2024) et le PLH 2025-2030.

○ Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

La modification n°4 a, quant à elle, un impact positif sur la consommation d'espace vu que l'ouverture de la zone AU des Côtes Amont est largement compensée par le reclassement en zone A de la zone des Portes du Vercors.

En outre, la modification n°4 n'est pas de nature à compromettre les objectifs du PLH 2017/2024 puisqu'elle a pour objectif de prendre en compte les conséquences de l'approbation du PPRI du Drac Aval sur la commune de Sassenage.

Des compléments seront apportés aux évaluations environnementales des deux procédures sur ce point.

Pour ce qui est du PLH 2025-2030, il est rappelé qu'il a été approuvé le 20 décembre 2024, après la prescription de la modification n°4 et l'arrêt de la révision allégée n°1.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'analyse faite par Grenoble-Alpes Métropole.

#### **4.4.7 Patrimoine naturel et continuités écologiques**

##### Patrimoine naturel et continuités écologiques - Préservation des milieux naturels et biodiversité.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures réglementaires mises en œuvre pour limiter les incidences de la révision allégée du PLUi sur la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

La révision allégée aura peu d'incidences sur les continuités écologiques, l'essentiel des évolutions se situant en zone urbaine, plus concernée par des enjeux de nature ordinaire et au sein desquelles il n'a pas été défini de réservoirs écologiques ou de corridors.

Des focus seront ajoutés sur ces secteurs dans le cadre de l'évaluation environnementale de la Révision allégée n°1.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'analyse faite par Grenoble-Alpes Métropole qui concerne principalement la Révision allégée n°1.

##### Patrimoine naturel et continuités écologiques - Protection des espèces protégées.

L'Autorité environnementale recommande de conclure sur la présence ou non d'espèce protégée sur le secteur des Côtes Amont et, lorsqu'une espèce protégée est constatée, de conclure si une autorisation dérogatoire d'atteinte à des individus d'espèces protégées ou de leur habitat devra être obtenue lors de la réalisation du projet.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

Une expertise écologique a été menée en amont de la constitution de l'OAP sectorielle :

La présence d'espèces protégées est attestée.

Les enjeux ont été jugés faibles à modérés suivant les espèces, et leur présence a été prise en compte dans la définition de l'OAP (préservation de zones de nidification et des haies). La séquence ERC a ainsi été appliquée à l'échelle du PLUi.

Il n'appartient pas au PLUi d'indiquer si une autorisation dérogatoire d'atteinte à des espèces protégées doit être obtenue. Cela relève de la phase projet qui vise les installations, travaux, ouvrages et non les documents de planification.

Le futur aménageur devra évaluer à l'échelle de son projet les impacts, les mesures d'évitement et de réduction et les éventuelles mesures compensatoires.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur confirme qu'il appartiendra au futur aménageur du projet d'évaluer les impacts sur les espèces protégées. Pendant la phase projet, il devra prendre toute disposition pour l'application des mesures ERC (évitement, réduction et éventuellement mesures compensatoires).

#### Patrimoine naturel et continuités écologiques - Site Natura 2000.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 « Pelouses, forêt remarquables et habitats rocheux du Plateau de Sornin », notamment au regard des incidences potentielles de l'aménagement du secteur des Côtes Amont.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

Le site Natura 2000 se situe à environ 1 km du secteur des Côtes Amont et beaucoup plus haut sur le plan topographique. Ils sont donc fonctionnellement déconnectés.

L'évaluation environnementale sera complétée en démontrant que le futur projet n'aura pas d'incidences significatives sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

D'une superficie de 1300 ha dont 70 ha sur la commune de Sassenage, le site Natura 2000 appartient au Parc naturel régional du Vercors. Il se situe à une altitude moyenne de 1300 à 1500 mètres, bien au-dessus de Sassenage. Le commissaire enquêteur pense que le maître d'ouvrage n'aura aucune difficulté à montrer que l'aménagement des « Côtes Amont » n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000.

#### **4.4.8 Ressource en eau**

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation au moyen de données chiffrées pour apprécier concrètement les incidences des procédures d'évolution du PLUi sur la ressource en eau et l'assainissement.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

Il est précisé qu'une analyse est produite dans les rapports environnementaux des deux procédures concluant :

- à l'impact faible à neutre des besoins en matière d'eau potable et d'assainissement au vu de la très faible augmentation de population engendrée par la modification n°4,
- à l'effet globalement neutre voir positif sur les ressources en eau et les milieux aquatiques de la mise en œuvre de la révision allégée n°1.

Une note réalisée par les services d'assainissement et de l'eau a permis de démontrer de la suffisance de la capacité en eau et de l'état du réseau d'assainissement en rappelant les travaux ayant été engagés et ceux programmés.  
L'évaluation environnementale sera complétée avec ces éléments d'analyse.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur estime que l'analyse faite par Grenoble-Alpes Métropole sur la suffisance de la capacité en eau et sur l'état du réseau d'assainissement paraît justifiée et qu'elle concerne principalement la Révision allégée n°1.

#### **4.4.9 Climat, énergie et qualité de l'air**

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le PLUi des dispositions favorisant le développement de modes actifs et des transports en commun dans le secteur des Côtes Amont, en lien avec le plan de mobilité en cours d'élaboration.

#### Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

- Concernant les modes actifs, des espaces sont prévus au sein de l'OAP sectorielle. A l'échelle du quartier, il apparaît peu judicieux de développer des aménagements cyclables compte tenu du relief et les cheminements existants sont suffisants.
- Concernant les transports en commun, les éventuels besoins d'amélioration de la desserte sont toujours évalués après réalisation de l'opération, une fois les logements occupés. L'abri de bus présent à l'entrée du site est maintenu dans cette perspective.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

L'analyse faite par Grenoble-Alpes Métropole semble pertinente compte tenu de la situation des Côtes Amont dans la forte montée de la route de Lans en Vercors.

#### **4.4.10 Dispositif de suivi proposé**

L'Autorité environnementale recommande de clarifier le mécanisme de suivi établi pour évaluer le processus de renouvellement urbain au sein des zones soumises à l'aléa fort et très fort et concernées par une trame de constructibilité, ainsi que les modalités d'aménagement dans les nouvelles zones bleues devenues constructibles.

- Réponse envisagée par Grenoble-Alpes Métropole

La Métropole a choisi de réaliser des analyses qualitatives ainsi que des analyses par sondage.

En effet, il apparaît plus pertinent d'analyser « comment » on aménage en zone inondable constructible, en lien avec la stratégie de résilience vis-à-vis des risques majeurs et les ambitions de GAM en matière d'adaptation de l'urbanisme aux aléas, plutôt que de savoir « combien » dans ces zones de risques.

GAM ajoute :

La possibilité de compléter avec quelques indicateurs qualitatifs est à l'étude pour apprécier les effets dans le temps de la RA1

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Il semble qu'un suivi du processus de renouvellement urbain au sein des zones soumises à l'aléa fort et très fort et concernées par une trame de constructibilité soit indispensable et il est souhaitable que GAM développe des outils spécifiques pour cette analyse.

#### **4.4.11 Appréciation globale sur l'avis de la MRAe et sur la réponse du MO**

Par principe, l'avis de l'Autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité des modifications mais sur la qualité du rapport environnemental présenté par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

En synthèse l'Autorité environnementale a fait les 8 recommandations que le maître d'ouvrage devra suivre, dans la mesure du possible, et qui sont résumées ainsi :

- Recommandation n°1 :  
Compléter l'Évaluation environnementale pour prendre en compte l'emplacement réservé pour mixité sociale créé Chemin du Billery
- Recommandation n°2 :  
Intégrer une analyse de l'articulation des procédures d'évolution du PLUi avec le PLH 2025-2030 en cours d'élaboration.
- Recommandation n°3 :  
De prendre en compte l'ensemble des risques,
- Recommandation n°4 :  
Compléter l'évaluation environnementale et l'analyse des effets cumulés,
- Recommandation n°5 :  
Préciser les mesures réglementaires et compléter l'analyse des incidences sur le site Natura 2000,
- Recommandation n°6 :  
Compléter le rapport de présentation au moyen de données chiffrées,
- Recommandation n°7 :  
Favoriser le développement des modes actifs et des transports en commun,
- Recommandation n°8 :  
Clarifier le mécanisme de suivi établi pour évaluer le processus de renouvellement urbain.

#### **4.4.12 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'ensemble des avis MRAe et PPA**

Une vingtaine de Personnes publiques associées (PPA) ont été consultées, cependant peu d'entre elles ont répondu, en particulier les communes, ce qui était prévisible puisque les modifications ne concernent que la commune de Sassenage.

Par ailleurs, il est regrettable que certaines institutions n'aient pas fait de remarques ou donné leur avis, par exemple la Chambre d'agriculture, ou bien la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) ainsi que le Parc naturel régional du Vercors (PNR).

Seul l'avis de la DDT est complet et détaillé. Les 2 remarques faites sont à prendre en considération par le maître d'ouvrage (Voir paragraphe 4.3.4).

Seuls ont été indiqués ci-dessus les sujets principaux concernés et éventuellement les points sur lesquels le commissaire enquêteur a obtenu des précisions de la part de Grenoble-Alpes Métropole sur la suite que la Métro envisage de donner à ces remarques et observations dans la rédaction du document définitif du PLUi après sa modification.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Les Personnes publiques qui ont adressé une réponse ont émis des avis favorables. Pour celles qui n'ont pas répondu, leur avis est considéré comme favorable.

Toutefois, ces avis favorables, en particulier ceux de la DDT sont parfois accompagnés de souhaits, recommandations, voire de réserves que Grenoble-Alpes Métropole devra examiner.

L'ensemble des observations formulées par les différentes personnes publiques associées, mais aussi celles de la MRAe et celles de l'Etat devront être prises en considération par le maître d'ouvrage après examen et dans la mesure du possible.

Quant aux réponses à la MRAe que la Métro envisage de donner à ces remarques et observations dans la rédaction du document définitif faisant suite au rapport d'enquête, le commissaire enquêteur se garde bien de donner son avis puisque ces réponses sont hypothétiques et n'ont aucun caractère contractuel.

## 4.5 Analyse des modifications pour la commune de Sassenage

La modification n°4 est la conséquence de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors sur la commune de Sassenage faisant suite à l'approbation du PPRi Drac aval rendant inconstructible la zone AU des Portes du Vercors. Son contenu se décline en trois volets :

- Des modifications relatives au secteur Portes du Vercors (points 1 et 2),
- Des modifications relatives à la mixité sociale (points 3 et 4),
- Des modifications relatives au secteur des Côtes Amont (points 5 à 8).

*Dans les documents du PLUi, les textes supprimés figurent en barré et sont surlignés en rouge (**exemple**), les textes ajoutés sont surlignés en bleu (**exemple**). Certains commentaires sont surlignés en violet pour indiquer par exemple un changement effectué sur un schéma ou une modification des paragraphes (**exemple**).*

Dans ce chapitre, les modifications proposées sont étudiées point par point et, tenant compte de l'avis du public, de celui de la commune de Sassenage, de la MRAe et des PPA, le commissaire enquêteur donne son avis pour chacune d'entre-elles.

### 4.5.1 Point n°1 : Secteur Portes du Vercors - Reclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors en zone agricole (A)

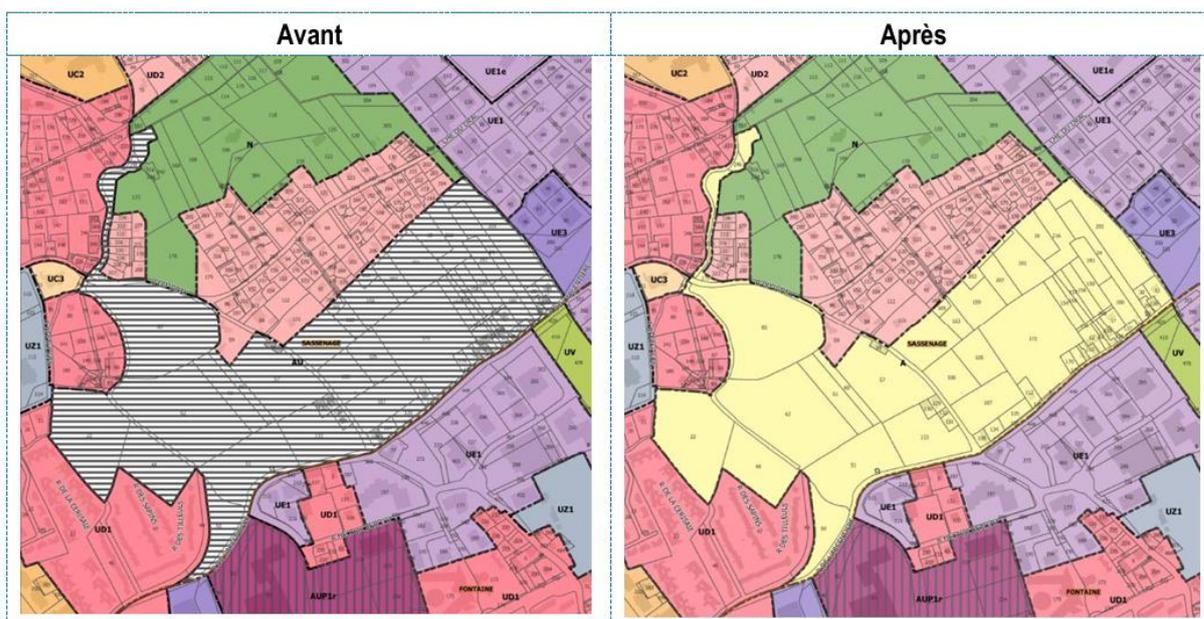
La présente modification concerne la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors, située au Sud du territoire communal de Sassenage, en limite avec la commune de Fontaine.

La totalité de cette zone AU, qui représente une superficie de 24,63 hectares, est reclassée en zone agricole (A) en cohérence avec le PPRi Drac aval dont les règles ne permettent plus de réaliser le projet mixte envisagé.

#### Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Plan A de zonage (planches C3 et D3)
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1- Traduction réglementaire du PADD métropolitain



Extraits du **Plan A de zonage** (planches C3 et D3)

#### Avis des PPA et des communes :

Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

#### Remarque de la MRAe :

La MRAe affirme :

« *Le déclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors et son reclassement en zone agricole (A) est cohérent avec l'inconstructibilité du zonage réglementaire de ce PPRI qui classe ces parcelles en zones Rcn2, Rcn3 et Rcn4 (zones rouges du PPRI). Ce déclassement présente des incidences positives sur les risques (les diminuant) et la sécurité des populations.* »

#### Contributions du public :

Pendant la concertation préalable, aucun avis n'a été émis sur le reclassement en zone A de la zone AU de Portes du Vercors. Une clarification doit cependant être apportée à la suite d'une incompréhension. Le secteur sera inconstructible et il n'est plus porteur de projet de logements sociaux.

#### Avis du commissaire enquêteur

##### **Avis favorable à la proposition de modification.**

En effet, en 2023, le plan de prévention des risques d'Inondation (PPRI) Drac aval a été approuvé par arrêté préfectoral et constitue une servitude dont le règlement s'impose aux autorisations d'urbanisme. Il concerne 17 communes du territoire métropolitain dont la commune de Sassenage et il impose à la Métropole de rendre applicables les dispositions du PPRI dans l'objectif de garantir la sécurité des biens et des personnes sur son territoire.

En conséquence, le zonage du secteur des Portes du Vercors doit être modifié, afin de prendre en compte les conséquences de l'approbation du PPRI, en reclassant en zone agricole les tènements actuellement classés en zone AU, soit 24,63 ha.

#### **4.5.2 Point n°2 : Secteur Portes du Vercors - Réduction du secteur de mixité sociale (SMS), de l'espace de développement commercial (EDC) et de la centralité urbaine commerciale (CUC) en conséquence du reclassement en zone agricole**

Le reclassement de la zone AU de Portes du Vercors en zone agricole implique une évolution des règles de mixité sociale et des règles de mixité fonctionnelle et commerciale en vigueur puisque celles-ci ne trouvent plus à s'appliquer en zone agricole.

La présente modification vise donc à supprimer sur cette emprise le secteur de mixité sociale (SMS) LS 3.35.40 imposant la *réalisation* d'au moins 35% de logements sociaux en PLUS-PLAI, dont au moins 40% de PLAI, pour toute opération à partir de 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette évolution est également présentée en partie « 2. *Modifications relatives à la mixité sociale* » de la présente notice. La modification vise par ailleurs à supprimer l'espace de développement commercial (EDC) ainsi que la Centralité urbaine commerciale (CUC) qui ne trouvent plus à s'appliquer en zone agricole.

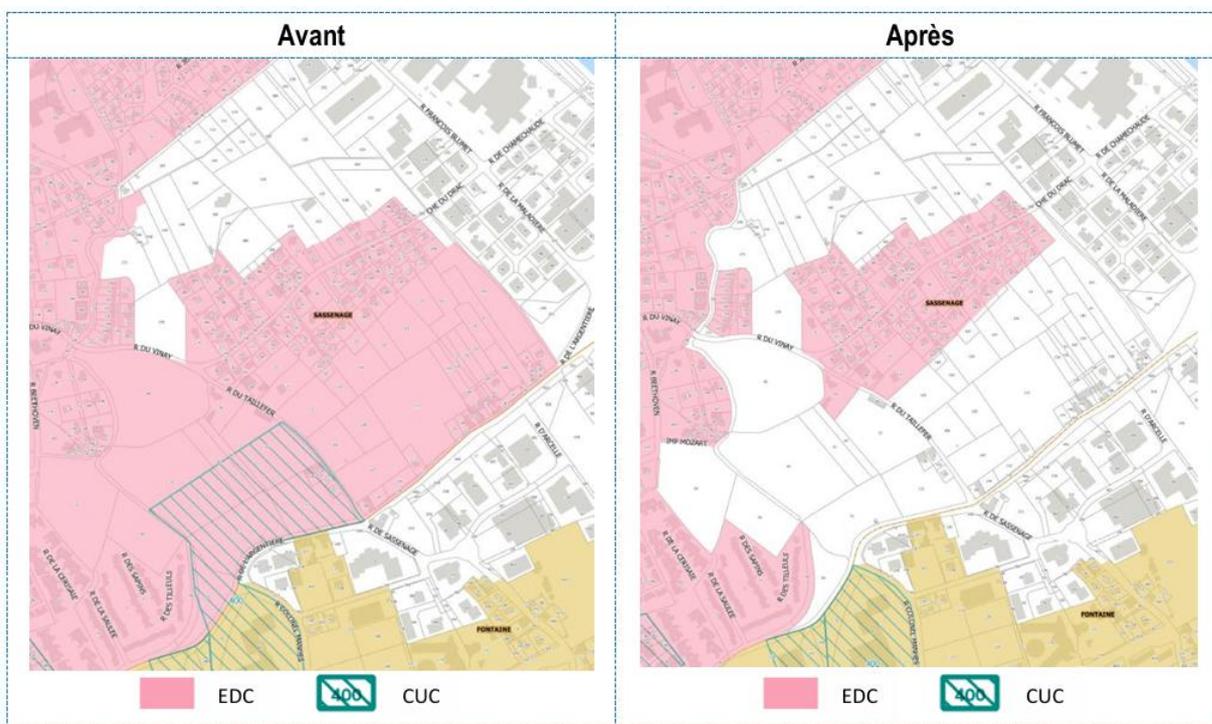
Une CUC secondaire avait par ailleurs été délimitée au sein de la zone AU des Portes du Vercors afin de préfigurer l'implantation potentielle de commerces de détail d'une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> au cœur de cette opération et afin d'accompagner à terme la structuration d'une nouvelle polarité locale.

Ces règles de mixité fonctionnelle et commerciale sont supprimées sur l'emprise reclassée en zone agricole (A).

## Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Atlas C2 de la mixité sociale (Planches E11, F11, E12 et F12),
- Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale (Planches E11, F11, E12 et F12)
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1- Traduction règlementaire du PADD métropolitain



*Extraits de l'Atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale (E11, F11, E12 et F12)*

## Avis des PPA et des communes :

Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

## Remarque de la MRAe :

Dans son avis, la MRAe confirme :

*« La procédure de modification n°4 a pour objectif d'assurer la capacité du PLUi, pour la commune de Sassenage déficitaire en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et à être compatible avec le Programme Local de l'Habitat. Les évolutions portent donc en particulier sur les dispositions en faveur de la mixité sociale : création et modification d'emplacements réservés de mixité sociale, modification des secteurs de mixité sociale (augmentation des taux) ».*

## Contributions du public :

Au cours de la concertation préalable, de nombreux éclaircissements ont été demandés sur la mise en œuvre des obligations de construction de logements sociaux sur la commune de Sassenage.

Quel est le nombre de logements sociaux manquants sur la commune ? Sur quelle période l'obligation de rattrapage de logements sociaux s'applique-t-elle ?

## Avis du commissaire enquêteur

Les évolutions portent donc en particulier sur les dispositions en faveur de la mixité sociale : création et modification d'emplacements réservés de mixité sociale, modification des secteurs de mixité sociale (augmentation des taux).

### **Avis favorable à la proposition de modification.**

Il semble indispensable d'assurer la capacité du PLUi, pour Sassenage déficitaire en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et à être compatible avec le Programme Local de l'Habitat.

#### **4.5.3 Point n°3 : Modification des secteurs de mixité sociale (SMS)**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) fixe un objectif de 25 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants se trouvant dans le périmètre de l'aire urbaine de Grenoble.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements sociaux représentaient 15 % des résidences principales de la commune de Sassenage, ce qui représente 503 logements manquants pour atteindre 25 %.

De plus, la commune a fait l'objet d'un constat de carence, prononcé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2023, du fait du non-respect de ses obligations triennales pour la période 2020-2022.

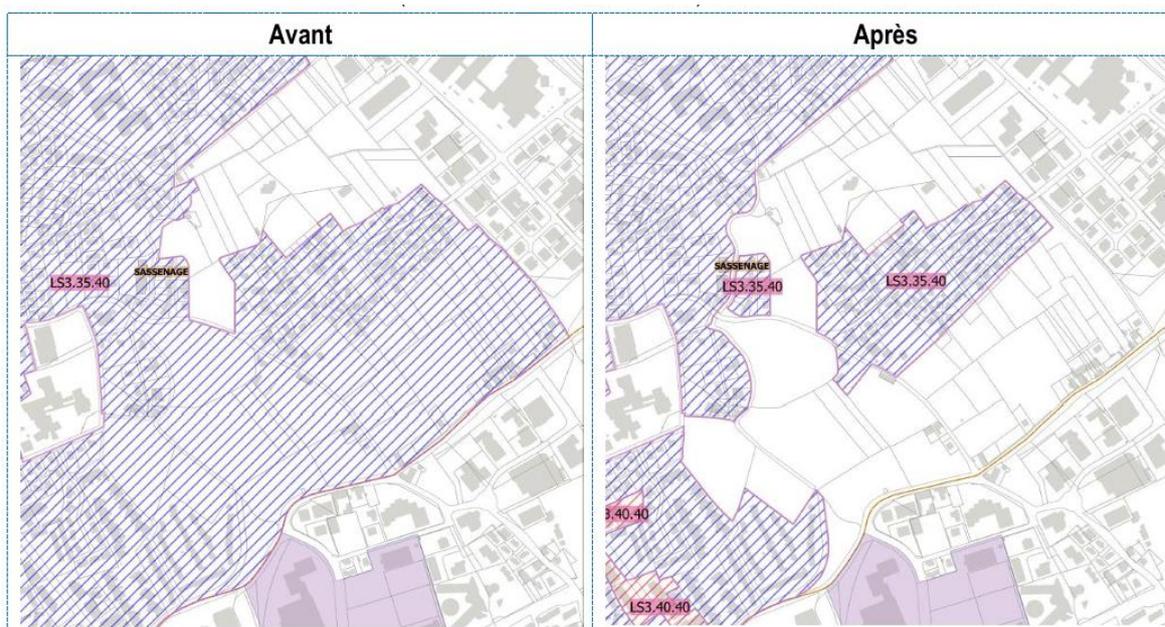
Dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi, les secteurs de mixité sociale (SMS) font l'objet de trois modifications distinctes :

- Augmentation du taux de logements sociaux à réaliser sur un secteur situé en entrée Sud,
- Réduction du secteur de mixité sociale de la plaine (LS 3.35.40) résultant du reclassement de la zone AU de Portes du Vercors,
- Suppression de l'un des secteurs de mixité sociale des Côtes (LS 3.35.40) résultant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont et de son remplacement par un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS).

#### **Conséquences sur le PLUi :**

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Atlas C2 de la mixité sociale (Planches D11, E11, F11, E12 et F12),
- Livret métropolitain (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus),
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1 - Traduction règlementaire du PADD métropolitain



**Extraits de l'Atlas C2 de la mixité sociale (Planches E11, F11, E12 et F12)**

#### **Avis des PPA et des communes :**

Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

#### Remarque de la MRAe :

Dans son avis, la MRAe précise :

« Les évolutions réglementaires apportées comprennent des modifications du règlement graphique qui portent sur le plan A de zonage, l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale, l'atlas C2 de la mixité sociale, l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet, l'atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation ».

#### Contributions du public :

Au cours de la concertation préalable, les participants se sont interrogés sur le fonctionnement des outils de mixité sociale mis en place dans le PLUi : SMS (Secteur de mixité sociale) et ERS (Emplacement Réservé pour mixité sociale). Est-ce que je peux rénover une maison qui est concernée par un ERS ? Est-ce que cela oblige le propriétaire à réaliser un projet ? Est-ce que cela veut dire que la Métropole va acquérir les terrains ? Est-ce que je peux diviser en deux une maison concernée par un ERS ?

#### Avis du commissaire enquêteur

Les modifications de ces documents sont soulignées par un code couleur :

les textes supprimés figurent en barré et en rouge, les textes ajoutés sont surlignés en bleu et les changements effectués sur un schéma ou dans un paragraphe sont surlignés en violet.

#### **Avis sur la présentation des modifications dans le dossier du PLUi.**

Les dossiers reprennent les documents constitutifs du PLUi initial.

Ce travail est très utile pour les lecteurs et permet d'identifier clairement les modifications opérées. Une notice explicative est attachée à chacune des procédures et expose les évolutions apportées, avec une présentation des modifications induites dans les différentes pièces constitutives du PLUi, en particulier les règlements écrit et graphique, les documents relatifs aux OAP, ainsi que le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain et livrets communaux des communes concernées par les procédures d'évolution du PLUi).

#### **4.5.4 Point n°4 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS), Chemin du Billery**

Cette évolution concerne les parcelles cadastrées AZ 45, AZ 46 et AZ 47, situées chemin du Billery, au niveau de l'intersection avec le chemin du Paget.

Elle consiste à inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 60 logements et 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en 100% dédiés au logement locatif social PLUS-PLAi, comportant au moins 40% de PLAi.

Il s'agit en effet de favoriser la réalisation d'un projet d'habitat destiné aux personnes âgées.

Les logements destinés aux personnes âgées pourront ainsi représenter 70% du programme, le reste des logements étant réservés par l'Etat (contingent préfectoral).

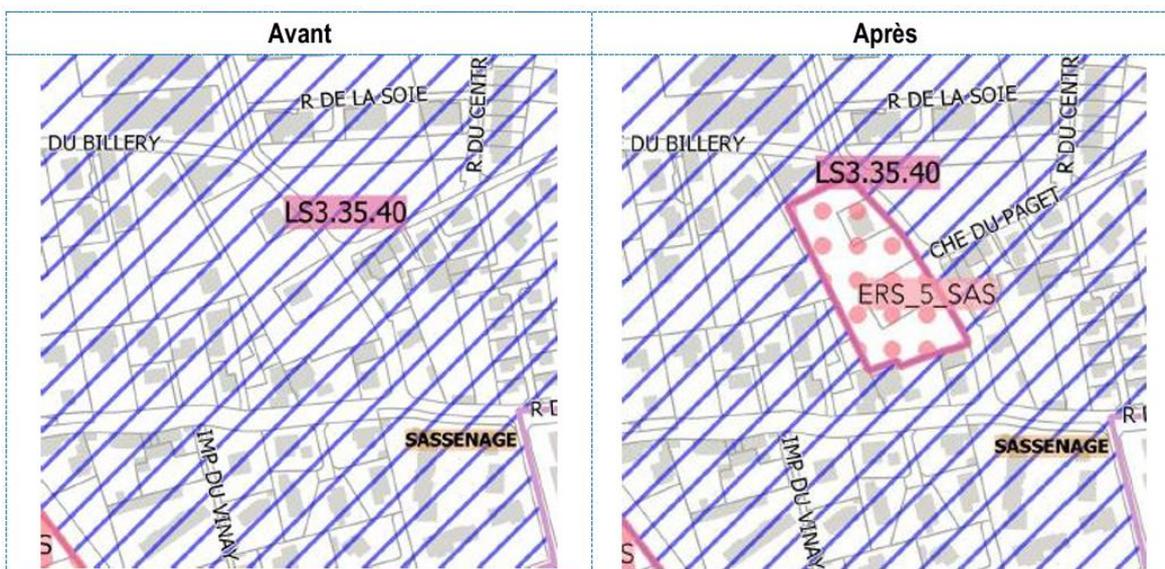
Le tènement concerné par cette évolution représente une superficie totale d'environ 5770 m<sup>2</sup>.

Il est actuellement classé en zone UD1 (pavillonnaire en mutation) et pourra donc accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de 13 mètres au faitage.

#### Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Liste des emplacements réservés de mixité sociale (Tome 6\_2 du règlement écrit)
- Atlas C2 de la mixité sociale (planches E11 et E12)
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1 - Traduction réglementaire du PADD métropolitain



Extraits de l'Atlas C2 de la mixité sociale (Planches E11 et E12)

Avis des PPA et des communes :

Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

Remarque de la MRAe :

Dans son avis, la MRAe semble très réservée sur la création d'un emplacement réservé (ERS) pour mixité sociale, chemin du Billery, En effet, elle souligne :

« La création de cet ERS a pour effet d'imposer la réalisation d'un programme comportant au moins 60 logements et 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Or, il ne fait pas l'objet d'une analyse ciblée de ses incidences, ni ne donne lieu à l'édiction de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ».

En conséquence, l'Autorité environnementale recommande « d'analyser l'état initial, les incidences et le cas échéant en, présentant des mesures ERC adaptées pour prendre en compte l'emplacement réservé pour mixité sociale créé chemin du Billery ».

Contributions du public :

Concernant l'ERS de Billery, les participants à la concertation préalable se sont interrogés sur l'opération qui pourra y être réalisée : quel nombre d'étages et quelle protection pour les arbres existants ? Des clarifications et des précisions ont été apportées par le maître d'ouvrage sur l'outil de mixité sociale mis en place.

Avis du commissaire enquêteur

**Avis réservé concernant la proposition de création d'un ERS chemin du Billery.**

Le commissaire enquêteur prend acte de la recommandation de la MRAe. Cependant la création de cet ERS comportant au moins 60 logements n'a pas fait l'objet d'une analyse ciblée de ses incidences sur l'environnement.

Le commissaire enquêteur rejoint l'avis de la MRAe et recommande d'analyser l'état initial et le cas échéant de présenter des mesures ERC adaptées pour prendre en compte l'emplacement réservé pour mixité sociale créé chemin du Billery.

Avis favorable avec recommandation du commissaire enquêteur.

#### 4.5.5 Point n°5 : Reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2

##### Secteur des Côtes Amont

La présente modification concerne l'actuelle zone AU des Côtes Amont.

Elle consiste à classer en zone à urbaniser AUD2 les parcelles cadastrées BK351, BK352, BK353, BK354 et BK355 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements et à classer le reliquat en zone urbaine mixte UD2 (secteurs pavillonnaires en densification).

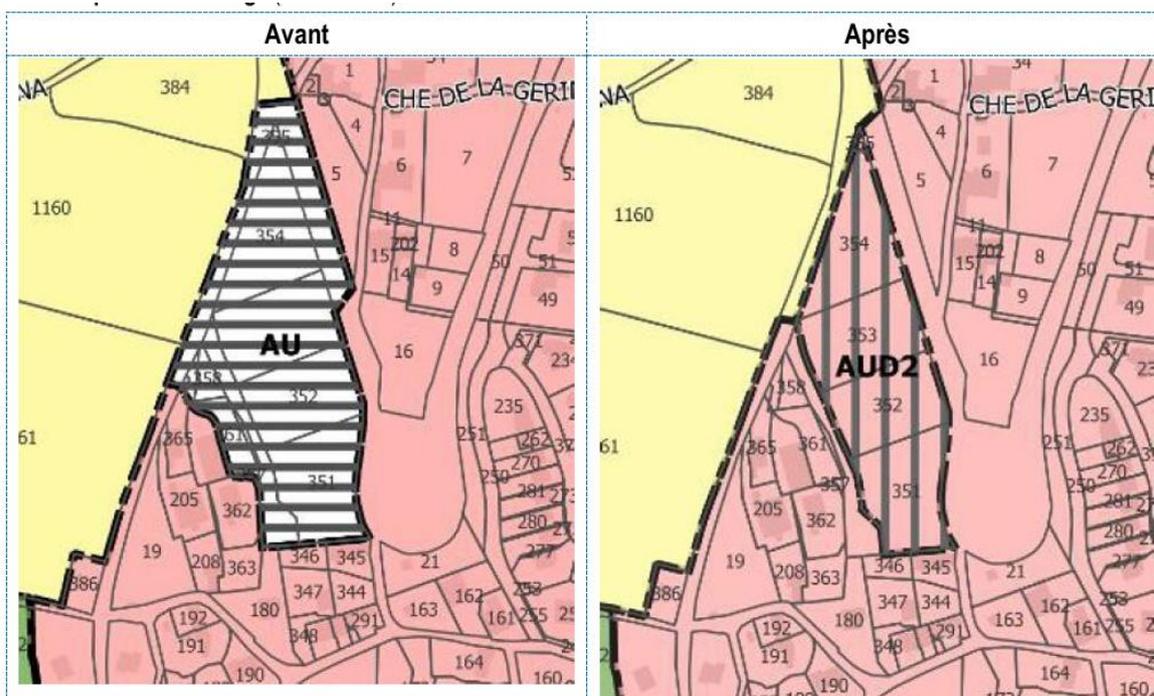
Le choix du zonage AUD2, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 délimitée sur l'essentiel du secteur des Côtes de Sassenage, permet de garantir des formes urbaines et paysagères cohérentes avec l'environnement urbain de l'OAP sectorielle. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage.

Le règlement écrit de ces deux zones impose qu'au moins 35% de la superficie soient traités en espaces de pleine terre et au moins 50% en surfaces végétalisées ou perméables.

##### Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Plan A de zonage (Planche C3)
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1 - Traduction réglementaire du PADD métropolitain,
  - Partie 2 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement.



Extraits du **Plan A de zonage** (Planche C3)

##### Avis de la commune :

Avis favorable : la commune de Sassenage présente la situation :

L'impossibilité de développer le secteur "Portes du Vercors" a remis en question la capacité de la commune à atteindre ses objectifs en matière de construction de logements sociaux. Une réflexion menée à l'échelle de l'ensemble du territoire prévoit pour la modification n°4 un renforcement des outils de mixité sociale. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Côtes Amont est le résultat d'une analyse multicritères prenant en compte le foncier, l'environnement, le paysage, l'habitat, la mobilité, les risques naturels. La collectivité est déterminée à réduire au mieux les impacts du futur projet sur l'environnement. Pour cela elle a pu s'appuyer sur la démarche d'évaluation environnementale dans laquelle les élus métropolitains se sont engagés volontairement lors du conseil métropolitain en février 2024.

#### Observations des PPA :

Pas d'observation émise à ce sujet,

#### Remarque de la MRAe :

Dans son avis, la MRAe mentionne :

« La procédure de modification n°4 a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU stricte des Côtes Amont, qui sera classée en zone AUD2 et UD2, en l'encadrant au moyen d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, afin entre autres de renforcer les possibilités de réalisation de logements sociaux.

Le secteur de mixité sociale du secteur des Côtes Amont est lui supprimé, un emplacement réservé pour mixité sociale est inscrit sur la nouvelle zone AUD2 et impose la réalisation d'au moins 45 logements (100 % sociaux) ».

#### Contributions du public :

Au cours de la concertation préalable, des participants ont fait des remarques sur l'opportunité d'ouvrir cette zone AU à l'urbanisation dans un contexte de consommation excessive d'espaces naturels. Il est mis en avant la nécessité de prendre en compte les enjeux écologiques, les besoins de préserver en priorité de l'urbanisation les sols de "bonne qualité", de protection aux atteintes significatives sur le paysage naturel et de protection des espèces protégées.

Il est demandé d'avoir une réflexion globale sur le développement futur de l'urbanisation (friches, logements à réinvestir, prise en compte résiliente des risques, zones potentielles de renouvellement urbain).

#### Avis du commissaire enquêteur

##### **Avis favorable pour le nouveau zonage des Côtes Amont**

Avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU stricte des Côtes Amont, qui sera classée en zone AUD2 et UD2 pour la réalisation d'au moins 45 logements (100 % sociaux).

Ces modifications répondent aux objectifs du PADD en matière de mixité sociale.

#### **4.5.6 Point n°6 : Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour accompagner le futur projet**

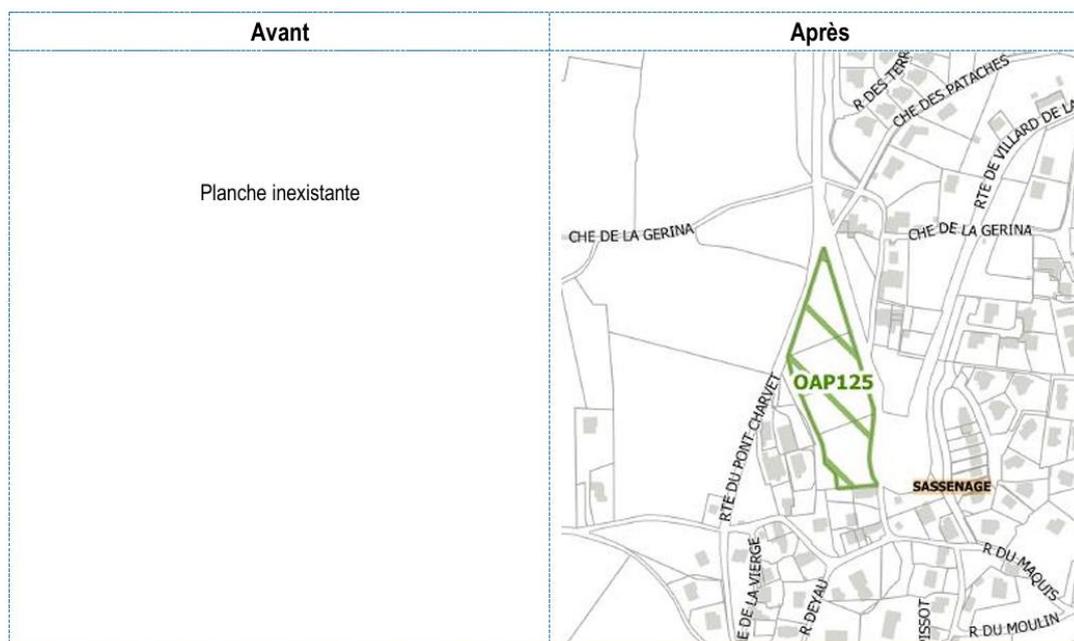
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle qui permet de définir des principes d'aménagement de l'espace et d'exprimer des objectifs et des orientations pour le futur projet. Ses principales caractéristiques sont traduites dans un schéma d'aménagement.

L'OAP 125 « Les Côtes Amont » est ainsi créée sur l'emprise de la nouvelle zone AUD2, correspondant aux parcelles cadastrées BK351, BK352, BK353, BK354 et BK355. Elle représente une superficie de 7 880m<sup>2</sup>.

#### Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Atlas G1 des OAP et secteurs de projet (planche D11)
- OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont »
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain : -
  - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement : -



**Extraits de l'Atlas G1 des OAP et secteurs de projet (Planche D11)**

Avis des PPA et des communes :

Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

Remarque de la MRAe :

Dans son avis, la MRAe soulève les points critiques suivants :

« Le secteur des Côtes Amont se situe dans une zone soumise d'après le PPRN à des aléas de glissement de terrain et ruissellement (zones Bg1 et Bv). L'OAP est en limite de zones réglementaires chutes de blocs (RP) et crues torrentielles (RT) (zones rouges).

Le projet pourrait donc conduire à l'aggravation de l'exposition des personnes à ces aléas.

L'existence de ces risques est prise en compte dans la définition des modalités de gestion des eaux pluviales par l'OAP sectorielle, au moyen d'un bassin de rétention pour, selon le dossier, ni accroître les risques ni en provoquer de nouveaux. Toutefois, dans la partie analyse de site de l'OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont », seuls sont indiqués les risques de glissement de terrain et de ruissellement torrentiel. Il conviendra de préciser l'ensemble des risques présents sur le secteur et de les prendre en compte en particulier pour la route de desserte de l'OAP et le positionnement des constructions envisagées ».

En conséquence, la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale centrée sur l'OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont », en prenant en compte l'ensemble des risques présents sur le secteur.

Contributions du public :

Plusieurs contributeurs ont souligné les risques naturels affectant le secteur des Côtes Amont : ruissellement, glissement de terrain, chutes de blocs et crues torrentielles.

Avis du commissaire enquêteur

**Avis favorable à la création de l'OAP 125**

Les remarques de la MRAe sont pertinentes et l'évaluation environnementale pourrait éventuellement être complétée par le maître d'ouvrage afin de préciser l'ensemble des risques présents sur le secteur.

#### 4.5.7 Point n°7 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS)

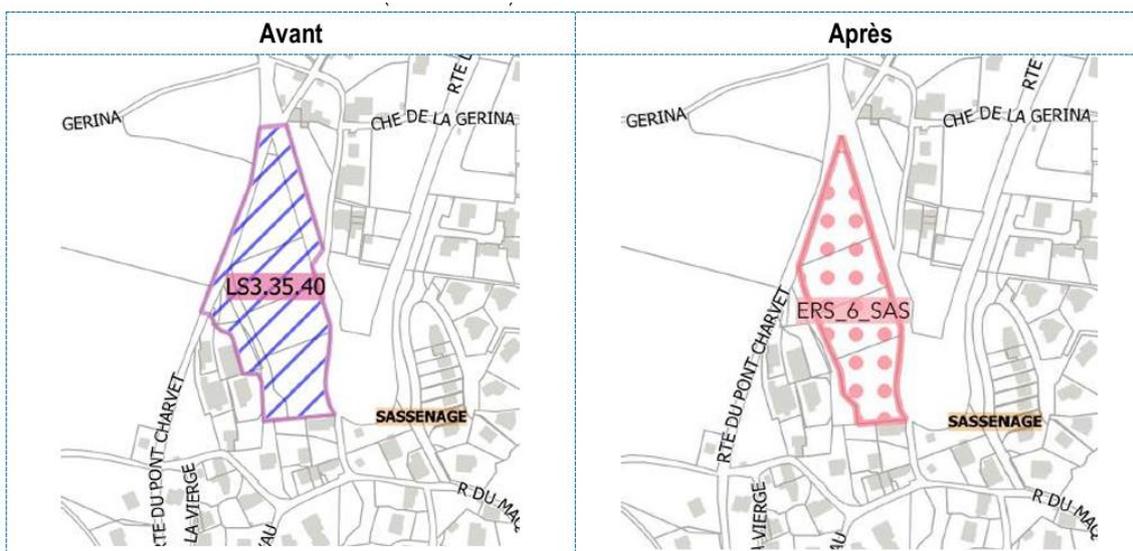
Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, il est décidé d'inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) sur la nouvelle zone AUD2 correspondant à l'emprise opérationnelle, à savoir les parcelles cadastrées BK351, BK352, BK353, BK354 et BK355, et de supprimer la totalité de ce SMS puisque le reliquat correspond à des voiries et aux jardins des propriétés limitrophes.

L'ERS ainsi créé impose la réalisation d'au moins 45 logements en 100% PLUS-PLS-BRS, dont 35% minimum de PLUS. L'obligation de réaliser des logements en PLAi n'est pas conservée compte tenu de la localisation particulièrement excentrée de ce site.

#### Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

- Liste des emplacements réservés de mixité sociale (Tome 6\_2 du règlement écrit)
- Atlas C2 de la mixité sociale (Planche D11)
- Livret métropolitain (Tome 4 du rapport de présentation - Explication des choix retenus).
  - Partie 3 - Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et de la complémentarité avec les OAP.
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 1 - Traduction réglementaire du PADD métropolitain,
  - Partie 2 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement : -



Extraits de l'Atlas C2 de la mixité sociale (Planche D11)

#### Avis des PPA et des communes :

Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

#### Remarque de la MRAe :

Dans son avis, la MRAe indique :

« Le secteur de mixité sociale du secteur des Côtes Amont est supprimé. Un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) est inscrit sur la nouvelle zone AUD2 et impose la réalisation d'au moins 45 logements (100 % sociaux). De plus, l'emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à un élargissement de voirie voit son emprise réduite ».

#### Contributions du public :

Lors de la concertation préalable, les participants de la réunion publique se sont interrogés sur le fonctionnement des outils de mixité sociale mis en place dans le PLUi : SMS (Secteur de mixité sociale) et ERS (Emplacement Réservé pour mixité sociale).

Est-ce que je peux rénover une maison qui est concernée par un ERS ? Est-ce que cela oblige le propriétaire à réaliser un projet ? Est-ce que cela veut dire que la Métropole va acquérir les terrains ? Est-ce que je peux diviser en deux une maison concernée par un ERS ? Des clarifications et des précisions ont été apportées par le maître d'ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur

**Avis favorable à la création d'un emplacement réservé**

Avis favorable pour la création de l'ERS\_6\_SAS destiné à la réalisation d'au moins 45 logements sociaux.

Par ailleurs, et sans relation directe avec cette modification, le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur les recommandations de la MRAe.

**4.5.8 Point n°8 : Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS**

La présente modification concerne l'emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à l'élargissement de la route de Villard de Lans.

**Vue aérienne  
Elargissement de la route de Villard de Lans**



En cohérence avec l'évolution du projet de voirie, l'emprise de cet emplacement réservé est réduite au talus existant au droit de l'OAP sectorielle.

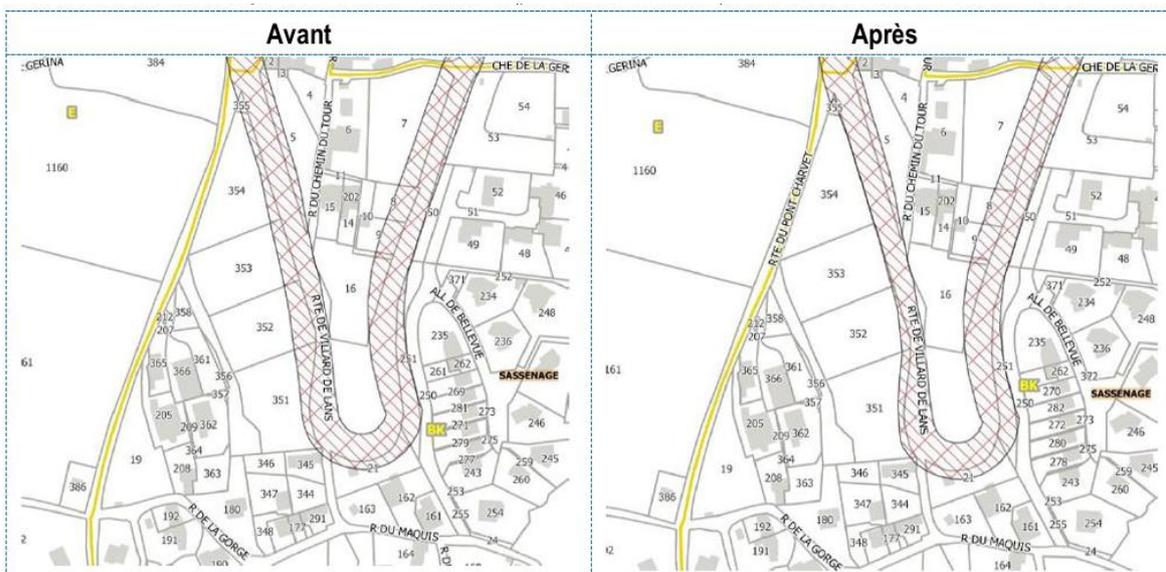
Conséquences sur le PLUi :

Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

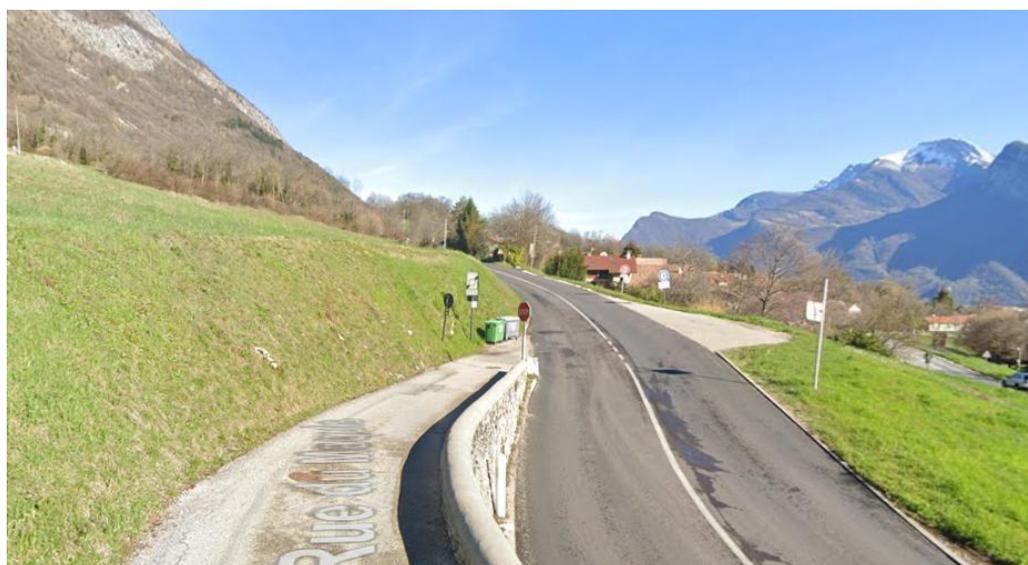
- Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (Tome 6\_1 du règlement écrit)
- Atlas J des emplacements réservés - T1 (planches H21 et H22),
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres :
  - Partie 2 - Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement : -

Avant	
ER_24_SAS	Emplacement réservé : Elargissement de voie, 1,2 ha, Métropole, Route de Villard de Lans
ER_24_SAS	Emplacement réservé : Elargissement de voie, 13ha, Métropole, Route de Villard de Lans
Après	
ER_24_SAS	Emplacement réservé : Elargissement de voie, 1,2 ha, Métropole, Route de Villard de Lans
ER_24_SAS	Emplacement réservé : Elargissement de voie, <del>13ha</del> 12844 m <sup>2</sup> Métropole, Route de Villard de Lans

**Extraits de la Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation**



Extraits de l'Atlas J des emplacements réservés - T1 (planches H21 et H22)



Emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à l'élargissement de la route de Villard de Lans

Avis des PPA et des communes :  
Pas d'avis spécifique émis sur le sujet.

Remarque de la MRAe :  
Pas de remarque spécifique de la MRAe.

Contributions du public :  
De nombreuses remarques sur la sécurité routière et piétonne, les nuisances sonores.

Avis du commissaire enquêteur

**Avis favorable à la création d'un emplacement réservé**

Le commissaire enquêteur est favorable à la création de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS destiné à l'élargissement de la route de Villard de Lans.

## 4.6 Analyse globale du projet et avis du commissaire enquêteur

Pour le commissaire enquêteur, au terme de l'enquête publique et après analyse de tous les éléments du dossier, l'élaboration du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les orientations du PADD et répond bien aux objectifs suivants définis par GAM :

- Modification du zonage sur le secteur des Portes du Vercors, afin de prendre en compte les conséquences de l'approbation PPRI Drac aval,
- Renforcement de l'offre de logements sociaux conformément à la loi SRU,
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU stricte des Côtes Amont,
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle,
- Modification de l'emplacement réservé ER-24 destiné à un élargissement de voirie.

### 4.6.1 Le déroulement de l'enquête

Pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 avril au 4 juin 2025, le dossier de modification n°4 du PLUi et toutes les pièces séparées regroupées dans une chemise à sangle et plusieurs pochettes ont été mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie et la commune a rappelé régulièrement la procédure en cours par plusieurs affichages dans les quartiers périphériques de Sassenage.

#### **Avis de commissaire enquêteur**

De façon générale, les conditions de déroulement de l'enquête ont été satisfaisantes. Les dispositions ont été prises pour informer le public, lui permettre d'examiner le dossier du projet, de présenter ses observations, ses suggestions, ses critiques ou ses contre-propositions.

L'ensemble de la procédure semble donc avoir bien respecté la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité et d'expression du public.

### 4.6.2 Avis sur la forme : le projet de modification n°4 du PLUi

Tous ces documents du dossier d'enquête se sont révélés être clairs, précis et bien illustrés. Agréables à lire, ils renseignent parfaitement sur les modifications proposées et les perspectives de l'adaptation future à travers le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme inter-communal.

Le public, de son côté, n'a fait aucune remarque sur la qualité des documents soumis à l'enquête et a apprécié leur disponibilité en version papier et en version numérique consultable en mairie ou téléchargeable à partir du registre dématérialisé.

Globalement, les dispositions du dossier d'enquête n'appellent pas d'observations particulières autres que celles développées dans le présent rapport.

Dans l'ensemble, les documents composant le dossier, c'est-à-dire le Rapport de présentation, la Notice explicative (volume 1 et volume 2) ainsi que l'Evaluation environnementale sont conformes à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprennent les pièces et avis exigés par les législations et réglementations en vigueur.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur la forme**

Le dossier d'enquête est complet, bien documenté et les nombreuses illustrations rendent sa lecture attrayante. Certains pourraient lui reprocher d'être trop volumineux, en effet, plus de 1000 pages à lire !... dont 144 uniquement pour le Rapport environnemental !...

### 4.6.3 Analyse et avis sur le fond : le projet de modification du PLUi

#### Le rapport de présentation - évaluation environnementale

Le PLUi de GAM a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de son élaboration et des procédures de modification n°1, 2 et 3. L'évaluation environnementale des procédures de modification n°4 et de révision allégée n°1, visent les mêmes objectifs et peuvent ainsi s'appuyer en grande partie sur l'évaluation antérieure, que ce soit son état initial (tome 2 du rapport de présentation), ou l'explication des choix retenus (tome 4), modifiés en 2024 dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUi.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que la prise en compte de l'environnement a été renforcée dans la modification par le choix de la Métropole d'effectuer une évaluation environnementale dans laquelle seront étudiés les impacts sur l'environnement des différents points inscrits à la modification n°4 du PLUi.

Il s'agit notamment d'appliquer les principes de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et d'intégrer la prise en compte des continuités écologiques dans les OAP sectorielles nouvellement créées ou modifiées.

#### Les modifications apportées au PLUi

Le commissaire enquêteur a analysé puis donné son avis sur chacune des modifications proposées au paragraphe 4.5, à savoir :

- Point n°1 : Secteur Portes du Vercors - Reclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors en zone agricole (A),
- Point n°2 : Secteur Portes du Vercors - Réduction du secteur de mixité sociale (SMS), de l'espace de développement commercial (EDC),
- Point n°3 : Modification des secteurs de mixité sociale (SMS),
- Point n°4 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale, Chemin de Billery,
- Point n°5 : Reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2 Secteur des Côtes Amont,
- Point n°6 : Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour le futur projet,
- Point n°7 : Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS),
- Point n°8 : Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER\_24\_SAS.

Ces modifications sont conformes aux principes directeur de l'élaboration des PLU ou PLUi:

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le règlement et ses documents graphiques,
- Les annexes,

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Les modifications proposées par Grenoble-Alpes Métropole sont clairement exprimées et répondent aux objectifs définis au paragraphe 1.1.4 à savoir :

- Prendre en compte les conséquences de l'approbation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Drac Aval,
- Assurer la capacité du PLUi pour la commune de Sassenage à mettre en œuvre les objectifs de la loi SRU,
- Ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser des Côtes Amont.

Le commissaire enquêteur considère que ces modifications, détaillées au sein des deux notices explicatives, sont essentielles et justifiées et qu'elles s'inscrivent dans la démarche environnementale.

## Avis de l'Autorité environnementale MRAe et réponse envisagée de GAM

Les observations et recommandations de l'Autorité environnementale concernent de façon simultanée la Modification n°4 du PLUi et la Révision allégée n°1.

Ces 8 recommandations ont été analysées par le commissaire enquêteur qui a donné son avis au paragraphe 4.4.1.

La procédure de la modification n°4 du PLUi est présentée dans la notice explicative.

Cette notice donne une vision générale mais précise des modifications apportées et ce dans les différentes pièces constitutives du PLUi, en particulier les règlements écrit et graphique, ainsi que le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain et livrets communaux des communes concernées par les procédures d'évolution du PLUi).

### **4.6.4 Synthèse de l'avis par la MRAe**

La MRAe souligne que les dossiers présentés exposent clairement tous les points d'évolution du PLUi. Les évaluations environnementales contenues dans chaque dossier proposent une analyse ciblée, liée aux objets de chacune des procédures, organisée par thématique environnementale. Le dossier est richement illustré, comportant des cartes situant les secteurs concernés au regard des trames vertes et bleues, ou encore des zones exposées aux risques naturels, technologiques ou aux nuisances.

L'OAP sectorielle créée prend en compte des principaux enjeux environnementaux et contribue, par ses orientations, à réduire les incidences du projet sur la biodiversité, les risques et l'exposition au bruit.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

### **4.6.5 Appréciation globale sur l'avis de la MRAe et sur la réponse du MO**

Par principe, l'avis de l'Autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité des modifications mais sur la qualité du rapport environnemental présenté par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Les enjeux environnementaux ont bien été identifiés

### Remarques conclusives

En conclusion et sous réserve de la prise en compte des remarques analysées dans le présent rapport, le commissaire enquêteur considère que le **projet de modification n°4 du PLUi** de la métropole grenobloise **paraît justifié et réaliste. Il permettra à terme à la commune de Sassenage de remplir ses engagements** vis-à-vis de la loi SRU, mais également en matière de développement et d'aménagement du territoire communal.

Cependant, le commissaire enquêteur regrette que sur l'ensemble des observations orales ou écrites, peu d'entre elles ont exprimé une vision globale du projet de développement de la commune de Sassenage ou une réflexion sur l'avenir à moyen terme.

Les raisons probables de cette désaffection du public, en dehors du projet des « Côtes Amont » peuvent-être analysées de la façon suivante :

- En tout premier lieu, la concertation préalable qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2024 a été bien faite et le public n'a pas été surpris par l'ensemble des dispositions du projet de modification du PLUi concernant Sassenage sauf cas particulier,
- En second lieu, le dossier d'enquête, malgré quelques faiblesses soulignées par l'Autorité environnementale, n'a pas soulevé de problème d'interprétation ou d'incompréhension.

Par ailleurs, la majorité des personnes qui se sont exprimées sont essentiellement des propriétaires fonciers habitant sur les Côtes de Sassenage, au voisinage plus ou moins lointain de la nouvelle OAP et qui se posent des questions sur le projet « Les Côtes Amont ».

Au cours de l'enquête le commissaire enquêteur n'a été saisi d'aucune demande de prolongation. De façon générale, il a considéré que :

- l'information préalable à l'enquête avait été effectuée,
- l'information du public au travers les différents documents mis à sa disposition était réalisée,
- la possibilité d'apporter des observations sur le dossier en cours d'enquête était offerte.

#### **4.6.6 Synthèse**

Tenant compte de l'analyse des documents du dossier d'enquête publique, des observations et des interrogations du public, de l'avis de Monsieur le Maire, du conseil municipal de Sassenage et de sa propre analyse, le commissaire enquêteur a rédigé ses conclusions personnelles et motivées qui font l'objet d'un document séparé.

En synthèse, le commissaire enquêteur, qu'il ait accepté ou réfuté les réponses que Grenoble-Alpes Métropole a apportées dans son mémoire en réponse, tient à saluer la grande qualité et la précision des documents qui lui ont été adressés ainsi que la qualité des échanges tout au long de l'enquête.

Il remercie Monsieur le Maire, les élus et l'ensemble des personnes de la mairie ainsi que le maître d'ouvrage, tout particulièrement Mme Elsa RIPERT, Urbaniste référente pour Sassenage, aussi bien lors de la phase préalable à l'enquête publique pendant et après l'enquête, qui lui ont apporté leur aide pour l'organisation des permanences et le dépouillement du registre numérique, mais également en lui fournissant tous les documents ou informations demandés dans les meilleurs délais.

Fait à Varcès, Allières et Risset le 26 août 2025



**Alain Monteil**  
Commissaire enquêteur

Sont jointes au présent rapport les **conclusions séparées** pour la modification n°4 du PLUi, ainsi qu'un certain nombre d'**annexes**.