

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)**

Conclusions 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

1	SYNTHESE	3
1.1	Contexte de la modification n°4 du PLUi	3
1.1.1	Présentation de la modification n°4	4
1.1.2	Procédure relative au projet de modification n°4 du PLUi	4
1.2	Composition du dossier d'enquête	5
1.2.1	Volume 1	5
1.2.2	Volume 2	5
1.2.3	Volume 3	5
1.3	Examen succinct du dossier d'enquête	6
1.3.1	Rapport de présentation	6
1.3.2	L'évaluation environnementale	6
1.3.3	Les modifications apportées au PLUi	6
1.3.4	Modifications relatives au secteur Portes du Vercors	7
1.3.5	Modifications relatives à la mixité sociale	7
1.3.6	Modifications relatives au secteur des Côtes Amont	7
1.4	Rappel du déroulement de l'enquête	8
1.4.1	Désignation du commissaire enquêteur	8
1.4.2	Arrêté d'ouverture d'enquête	8
1.4.3	Date de l'enquête et des permanences	8
1.4.4	Réunions avec le maître d'ouvrage	8
1.4.5	Visite de la commune	9
1.4.6	Recueil des observations et propositions du public	9
1.4.7	Publicité et information du public	9
1.5	Recueil des observations orales et écrites	10
1.5.1	Fréquentation du registre dématérialisé	10
1.5.2	Remarques	11
1.6	Opérations effectuées après la clôture de l'enquête publique	12
1.6.1	Procès-verbal de synthèse des observations	12
1.6.2	Réunion de synthèse des observations	12
1.6.3	Mémoire en réponse	12
1.6.4	Remise du rapport et des conclusions	12
1.7	Avis des Personnes Publiques Associées	13
1.7.1	Avis des Communes	13
1.7.2	Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)	14
1.7.3	Avis de l'Autorité environnementale MRAe	14
2	AVIS ET CONCLUSIONS	16
2.1	En l'état actuel du dossier, et considérant :	16
2.1.1	Sur la forme	16
2.1.2	Sur le fond	17
2.2	En dépit des points faibles suivants :	18
2.3	Mais en raison des points forts suivants :	18
2.4	En conséquence	19
2.5	Recommandations	19
2.5.1	Recommandation n°1 : Taux de mixité sociale de l'OAP 125	19
2.5.2	Recommandation n°2 : Remarques de la DDT	20
2.5.3	Recommandation n°3 : MRAe	21
2.5.4	Mise à jour des documents	21

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES

1 SYNTHESE

**Les présentes conclusions concernent le rapport d'enquête relatif
au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Grenoble-Alpes Métropole**

Dans le département de l'Isère, le PLUi de Grenoble-Alpes Métropole (GAM), couvrant 49 communes, a été approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 20 décembre 2019. Le territoire qu'il couvre est inclus dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble.

1.1 Contexte de la modification n°4 du PLUi

Le PLUi en vigueur comporte notamment un volet risque spécifique au risque inondation lié au Drac. En juin 2018, le Préfet a adressé un « porter à connaissance » à la Métropole comportant une carte et un règlement-type pour les aléas de crue rapide du Drac. Ces documents ont servi de base à l'écriture réglementaire du volet risque du règlement du PLUi. La cartographie issue du « porter à connaissance Drac » de 2018 a été inscrite sur le document graphique B1 « Plan de risques naturels » et un règlement associé à ce zonage a été élaboré (figurant dans la partie 2 du règlement des risques « Réglementation des projets pour le risque inondation du Drac »). Ces règlements écrits et graphiques sont aujourd'hui en vigueur dans le PLUi et appliqués pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En effet, le 17 juillet 2023, le plan de prévention des risques d'Inondation (PPRI) Drac aval a été approuvé par arrêté préfectoral. Le document a été annexé au PLUi via la procédure de mise à jour n°5 du 28 juillet 2023 et constitue une servitude dont le règlement s'impose aux autorisations d'urbanisme. Il concerne 17 communes du territoire métropolitain comprenant la commune de Sassenage.

Le PLUi a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis son approbation :

- six mises à jour de 2020 à 2024,
- une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 juillet 2021,
- une modification de droit commun n°1, approuvée le 16 décembre 2022,
- enfin, une modification de droit commun n°2, approuvée le 5 juillet 2024,
- une modification de droit commun n°3 est en cours.

La Métropole ayant engagé et saisi concomitamment sur deux procédures l'Autorité environnementale, le présent avis porte sur les procédures qui concernent une fraction du territoire métropolitain :

- pour la révision allégée n°1, les communes comprises dans le périmètre du PPRI Drac Aval
- pour la modification n°4, la commune de Sassenage (11 660 habitants, sur une superficie de 13,3 km²). Le Scot de la grande région de Grenoble l'identifie comme appartenant au cœur d'agglomération grenoblois. Elle est membre du parc naturel régional du Vercors.

La procédure résulte en particulier de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet « Portes du Vercors » sur la commune, sur une zone rendue inconstructible en vertu du PPRI Drac aval.

L'autorité organisatrice de l'enquête est Grenoble-Alpes Métropole, également porteur du projet.

L'enquête concerne l'ensemble du territoire de Grenoble-Alpes Métropole, soit le territoire des 49 communes situées dans le périmètre de la Métropole. Cette quatrième modification de droit commun du PLUi est le résultat de ce travail engagé avec la commune de Sassenage.

1.1.1 Présentation de la modification n°4

La procédure de modification n°4, en lien avec l'approbation du PPRI Drac aval, a quant à elle 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 du PPRI, en reclassant en zone agricole les tenements actuellement classés en zone AU (24,63 ha) et en supprimant en conséquence les règles de mixité sociale et de mixité fonctionnelle et commerciale sur le secteur concerné,
- 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),
- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU stricte des Côtes d'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 d'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). De plus, l'emplacement réservé ER_24_SAS destiné à un élargissement de voirie voit son emprise réduite.

1.1.2 Procédure relative au projet de modification n°4 du PLUi

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,
- 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.

Tout au long de l'enquête, le commissaire enquête a vérifié :

- Que ces conditions étaient bien respectées et qu'aucune des dispositions envisagées n'allait à l'encontre de l'esprit du PADD.
- Que la modification n°4 du PLUi a été réalisée en application des articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il confirme que la présente modification n°4 du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole intègre les évolutions législatives mentionnées dans la réalisation de son évaluation environnementale, en particulier :

- La Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite Loi ASAP,
- La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique.

1.2 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.

1.2.1 Volume 1

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

Notice explicative - Volume 1 - Informations générales et procédure

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

Notice explicative - Volume 2 - Détail des modifications

03. TOME 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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)

05. LIVRET COMMUNAL DE SASSENAGE

06. TOME 6.1 et TOME 6.2

07. OAP SECTORIELLES

08. PIECES ADMINISTRATIVES

- 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

1.2.2 Volume 2

Les plans listés du volume 2 montrent la situation initiale (avant modification)

1.2.3 Volume 3

Les plans listés du volume 3 montrent la situation après modification (après modification)

1.3 Examen succinct 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).

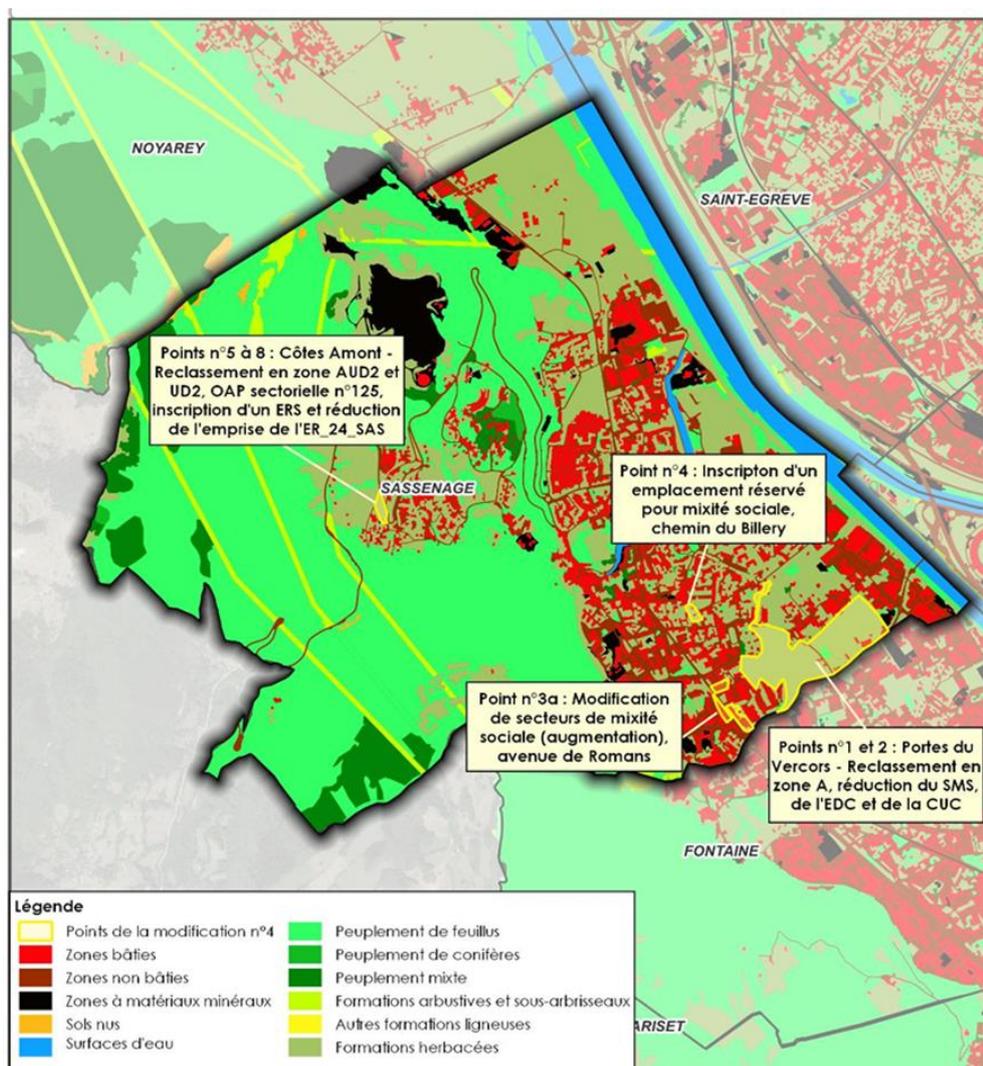
1.3.1 Rapport de présentation

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.

1.3.2 L'évaluation environnementale

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.

1.3.3 Les modifications apportées au PLUi



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.

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).

Evolutions règlementaires

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

- o L'évolution du zonage,
- o Des modifications du rapport de présentation,
- o Des modifications du règlement écrit,
- o Des modifications du règlement graphique,
- o La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.3.4 Modifications relatives au secteur Portes du Vercors

L'opération des « Portes du Vercors » prévoyait une urbanisation mixte comprenant logements, commerces et activités économiques sur environ 100 hectares.

La partie Nord de cette opération ne pourra se réaliser car elle a été identifiée comme inconstructible par le PPRi Drac aval approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2023.

Ces modifications concernent :

- o Le reclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors en zone agricole (A)
- o La 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,

1.3.5 Modifications relatives à la mixité sociale

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 :

- o La modification des secteurs de mixité sociale (SMS),
- o La création de nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale (ERS) situées chemin du Billery comportant au moins 60 logements et 2500 m² de surface de plancher, en 100% dédiés au logement locatif social PLUS-PLAi, comportant au moins 40% de PLAi.

1.3.6 Modifications relatives au secteur des Côtes Amont

Au 1er 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.

Ces modifications concernent :

- o Le reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2,
- o L'inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour accompagner le futur projet,
- o L'inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS),
- o La réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER_24_SAS.

1.4 Rappel du déroulement de l'enquête

1.4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000224 / 38 du 17 janvier 2025, Monsieur Alain MONTEIL a été désigné 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)***

Madame Catherine VIGNON a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

1.4.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

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 **28 avril 2025** à 9h00 au **4 juin 2025** à 12h00, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Dans son arrêté, Monsieur le Président de Grenoble-Alpes Métropole, rappelle les axes principaux du Projet de Modification n°4 du PLUi 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.

1.4.3 Date de l'enquête et des permanences

L'enquête publique pour la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole, concernant principalement la commune de Sassenage, s'est déroulée du lundi 28 avril à 9 heures au mercredi 4 juin 2025 à 12 heures, soit 38 jours consécutifs, dans les conditions prévues par l'arrêté métropolitain du 10 mars 2025, permettant la libre expression du public.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, les trois permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu aux dates suivantes :

- Permanence n°1 le lundi 12 mai de 9h à 12h au siège de GAM (Place Malraux),
- Permanence n°2 le mercredi 21 mai de 14h à 17h à Sassenage,
- Permanence n°3 le mercredi 4 juin de 9h à 12h à Sassenage (clôture),

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

1.4.4 Réunions avec le maître d'ouvrage

Deux réunions préparatoires communes 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),
- se sont déroulées dans les bureaux de GAM, Immeuble Le Verseau, à Echirolles les 12 février et 17 mars 2025, la première pour présenter chacune des enquêtes, les enjeux et la deuxième pour l'élaboration du calendrier prévisionnel du calendrier et des permanences avec remise du dossier d'enquête.

1.4.5 Visite de la commune

Une première visite de la commune 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 de Sassenage.

1.4.6 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 à l'adresse : (<https://www.registre-numerique.fr/modif4-plui-grenoble-alpesmetropole>), notamment sur les postes informatiques (tablettes) mis à disposition du public dans toutes les communes,
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : modif4-plui-grenoble-alpesmetropole@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions du public, transmises par voie électronique, étaient consultables sur le 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 paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition au siège de l'enquête 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, Le Forum - 3 rue Malakoff, Grenoble

1.4.7 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.

Avis au public

Selon le code de l'environnement, l'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 à l'adresse : <https://www.admin.registre-numerique.fr/modif4-plui-grenoble-alpesmetropole> .

Publicité légale

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 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.

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

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°4.2 et 4.3).

1.5 Recueil des observations orales et écrites

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, Place Malraux à Grenoble, 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 mobilisés durant l'enquête, ce qui était prévisible car l'enquête est vraiment spécifique à la commune de 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.

Nombre d'observations

Observations écrites

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

Observations orales

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

Nombre total d'observations écrites et orales :

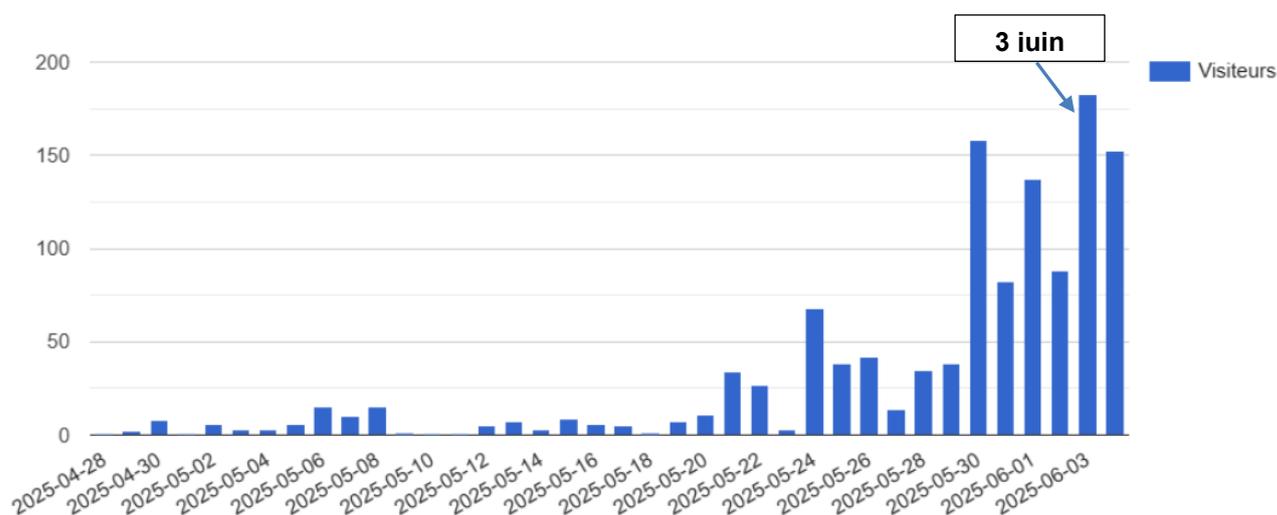
82

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.

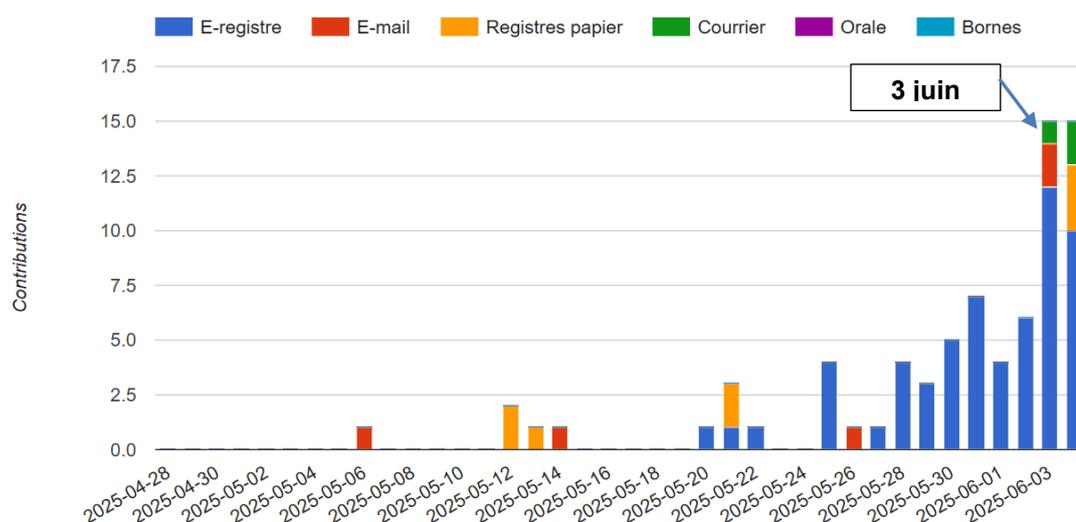
1.5.1 Fréquentation du registre dématérialisé

Nombre de visites par jour sur le registre numérique



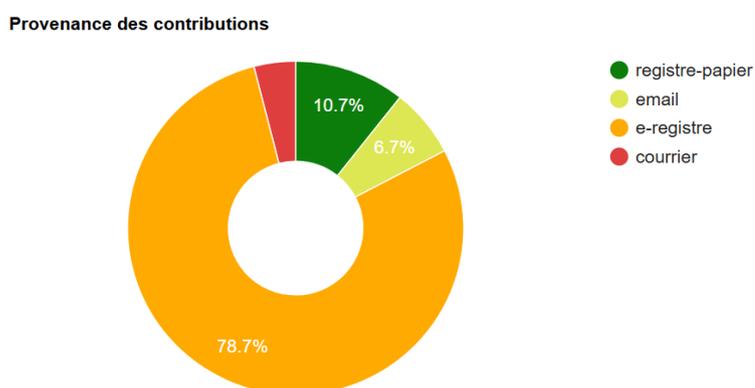
Les consultations du registre numérique ont été concentrées sur les derniers jours de l'enquête.

Nombre de dépôts par jour



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

Provenance des contributions



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

1.5.2 Remarques

Il est à noter que plusieurs associations environnementales, du patrimoine local ou de quartier ont remis des contributions intéressantes et détaillées.

Enfin, on notera également que le commissaire enquêteur n'a été saisi d'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.

Au cours de ces trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui le souhaitaient, 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.

Avis du commissaire enquêteur

De façon générale, il a considéré que :

- o l'information préalable à l'enquête avait été effectuée,
- o l'information du public au travers les différents documents mis à sa disposition était réalisée dans les meilleures conditions,
- o la possibilité d'apporter des observations sur le dossier d'enquête était offerte.

1.6 Opérations effectuées après la clôture de l'enquête publique

À l'issue de la consultation du public, le mercredi 4 juin 2025 à 12 heures, les registres papier des 49 communes ainsi que les dossiers d'enquête complets (GAM et Sassenage) ont été récupérés par le prestataire de service afin de les mettre à la disposition du commissaire enquêteur qui les a clos et signés lors d'une session de clôture au Verseau, selon les termes de l'arrêté métropolitain. De façon générale, les conditions de déroulement de l'enquête ont été satisfaisantes ainsi que la conduite des permanences. 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.

1.6.1 Procès-verbal de synthèse des observations

Au titre de l'article R.123-18 du code de l'environnement, un **procès-verbal de synthèse** de toutes les observations écrites et orales a été établi reprenant dans le détail les observations et leurs pièces attachées avec pour chacune d'elles les principales questions soulevées par le public ainsi que les propres interrogations du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 12 de l'Arrêté d'ouverture, ce procès-verbal a été transmis le 23 juin à Grenoble-Alpes Métropole puis présenté et discuté lors d'une réunion de synthèse le 24 juin 2025.

1.6.2 Réunion de synthèse des observations

Une réunion dans les bureaux du Verseau de Grenoble-Alpes Métropole le 24 juin 2025 en présence de M. Bruno MAGNIER et Mmes Elsa RIPERT et Anthéa GIANCATERINA a permis de présenter et d'analyser tous les cas particuliers et de faire une synthèse des observations du public, le maître d'ouvrage ayant apporté au commissaire enquêteur des précisions et son avis sur certains points.

1.6.3 Mémoire en réponse

Grenoble-Alpes Métropole a rédigé puis transmis au commissaire enquêteur le 8 juillet 2025 par courrier électronique son mémoire en réponse aux différents points soulevés par le public ainsi qu'aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Tenant compte des observations du public et des réponses apportées par GAM, ce dernier a rédigé son rapport ainsi que les présentes conclusions motivées.

1.6.4 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 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.

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

1.7 Avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification n°4 du PLUi de la Métropole grenobloise a été transmis pour avis aux personnes publiques associées selon la liste ci-dessous. Conformément au 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.

- 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 et DDT Nord-Ouest**,
- Commission Départementale de la Préservation des ENAF (CDPENAF),
- Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) du Vercors et de Chartreuse,
- 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 PPA apparaissant en caractères gras dans la liste ci-dessus, ont rendu un avis qui est analysé par le commissaire enquêteur au paragraphe 4.3 du rapport d'enquête.

Par ailleurs, il est regrettable que certaines institutions n'aient pas fait de remarques ou donné leur avis, par exemple la Chambre d'agriculture, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) ainsi que le Parc naturel régional du Vercors (PNR).

1.7.1 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 favorables font partie du dossier d'enquête :

- Commune de Seyssinet-Pariset,
- Commune de Vaulnaveys le Haut.

Avis 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.

De son côté, **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 faire de commentaire particulier.

1.7.2 Avis de la 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 remarques.

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.

Dans sa réponse, la Métropole indique vouloir compléter 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).

Avis 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.

Dans sa réponse, la Grenoble-Alpes Métropole indique qu'elle s'est mise d'accord avec la commune de Sassenage sur les règles applicables à cet ERS, tenant compte de la localisation du site, à savoir :

« 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) ».

Avis 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.

1.7.3 Avis de l'Autorité environnementale MRAe

Le 15 janvier 2025, la MRAe a rendu ses avis n° 2024-ARA-AUP-1502 et 2024-ARA-AUP-1503 de manière commune pour 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.

Tout d'abord, la MRAe souligne les points positifs :

- 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

En synthèse l'Autorité environnementale a fait 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.

Le plupart de celles-ci sont des recommandations de « bon sens » qui devraient permettre de compléter le rapport de présentation et de façon plus générale le dossier du PLUi.

Au cours d'une réunion le 10 avril 2025, Grenoble-Alpes Métropole a présenté aux deux commissaires enquêteurs les propositions de réponses qu'elle envisageait de formuler aux 8 recommandations de la MRAe, bien sûr sans tenir compte de tous les éléments obtenus durant l'enquête : les recommandations des PPA, en particulier ceux de la DDT, les observations du public et l'avis du commissaire enquêteur dans son rapport.

La réponse définitive de GAM à la MRAe pourrait être complétée en fonction de ces éléments nouveaux.

Avis du commissaire enquêteur

L'**Analyse technique** des recommandations de la MRAe est détaillée dans les paragraphes 4.4.1 à 4.4.10 du rapport et les modifications du PLUi sont analysées dans les paragraphes 4.5.1 à 4.5.8 du rapport.

Bien sûr, ces réponses envisagées par la maître d'ouvrage 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 ni des avis des PPA et du public. Le commissaire enquêteur est à priori favorable aux réponses proposées par GAM, cependant, il se permet de réserver son avis puisque ces réponses sont hypothétiques et n'ont aucun caractère définitif ou contractuel.

Il faut noter que cette analyse concerne la Modification n°4 et la Révision allégée n°1

2 AVIS ET CONCLUSIONS

- Après avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête au titre des articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement,
- Après avoir entendu les personnes en charge du dossier de la Modification n°4 du PLUi au sein de Grenoble-Alpes Métropole, en particulier M. Bruno MAGNIER, Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, Mme Myriam REYNAUD-BANUS, Cheffe du service urbanisme et Mme Elsa RIPERT, Urbaniste référente pour Sassenage,
- Après avoir échangé avec M. Jean-Pierre SERRAILLIER, Adjoint à l'Urbanisme à la mairie de Sassenage et Mme Alexandra PACE, Responsable du Service Urbanisme ainsi que plusieurs conseillers et employés municipaux,
- Après avoir analysé les avis, réserves et recommandations des Personnes publiques associées,
- Après avoir reçu et entendu le public au cours des 3 permanences et analysé toutes les observations orales et écrites sur les registres papier et registre numérique,
- Après avoir visité les lieux concernés par les contributions du public à plusieurs reprises,
- Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,

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 modification du PLUi, 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.

2.1 **En l'état actuel du dossier, et considérant :**

2.1.1 **Sur la forme**

Tous les 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 intercommunal.

Le public, de son côté, n'a fait aucune remarque négative 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'Évaluation 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 !...

2.1.2 Sur le fond

Les modifications proposées dans le dossier d'enquête sont compatibles avec le PADD et permettent une évolution du PLUi adaptée aux obligations et contraintes auxquelles est soumis le maître d'ouvrage : notamment le PLH et la loi SRU, la préservation du foncier naturel ou agricole et du patrimoine, ainsi que celle de la biodiversité, la protection contre les risques naturels et technologiques, l'adaptation au changement climatique.

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.

- En application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et malgré les remarques de quelques personnes dont le maître d'ouvrage a tenu compte, les modalités de concertation pendant la phase d'élaboration du projet de modification du PLUi ont été mises en place et que leur efficacité a été tangible,
- Le diagnostic des dispositions couvrant les aspects sociaux et démographiques de la commune de Sassenage est complet et correspond à l'esprit de la loi SRU ; la notion de développement durable apparaît dans la volonté de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers,
- Le dossier soumis à l'enquête publique, conforme aux dispositions réglementaires, est complet, documenté et bien illustré. Le public a apprécié sa disponibilité en mairie de Sassenage sur papier à l'accueil de la mairie et en version numérique sur un poste informatique dans toutes les communes de la Métro, ainsi que sur le registre dématérialisé accessible soit directement soit par le site internet de Grenoble-Alpes Métropole,
- La publicité, effectuée conformément à l'article 11 de l'arrêté d'ouverture d'enquête dans deux journaux locaux, par l'affichage de l'avis d'ouverture sur les panneaux extérieurs de la mairie et sur 6 panneaux disposés dans plusieurs secteurs du territoire communal a été suffisante et satisfaisante,
- Les 3 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et les 82 observations recueillies pendant l'enquête publique lors des permanences et sur le registre dématérialisé, ont été analysées par thèmes ou séparément pour les cas spécifiques et ont fait l'objet d'un examen détaillé et de recommandations de la part du commissaire enquêteur,
- Le Procès-verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire enquêteur à Grenoble-Alpes Métropole dans les délais mentionnés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- Après une réunion de synthèse dans ses locaux, GAM a rédigé et transmis son mémoire en réponse, dans les délais impartis par l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- **De façon générale, la procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté d'ouverture du 10 mars 2025 et selon les principes généraux codifiés aux articles L.123-9 et R.123-18 et suivants du Code de l'urbanisme,**

2.2 En dépit des points faibles suivants :

- 1- Sur le dossier d'enquête
Si le dossier soumis à l'enquête publique est, de façon globale, complet, bien documenté et bien illustré, on peut être surpris par son imposant volume pour une commune de la taille de Sassenage, dossier de plus de 1000 pages, ce qui a peut-être effrayé le public avant d'en commencer la lecture. Certains paragraphes, chapitres ou documents se retrouvent à plusieurs endroits dans le dossier d'enquête et beaucoup d'autres, de moindre importance, auraient pu être mis en annexe, tout simplement.
- 2- Remarques et recommandations des PPA
Quelques recommandations ou remarques des Personnes publiques associées (PPA), en particulier de la DDT, qui ont été analysées par le commissaire enquêteur dans son rapport et que la Métro devra étudier et tenir compte dans la mesure du possible,
- 3- Manque d'intérêt de l'enquête par le public
Enfin, dans sa globalité il est à regretter le peu d'intérêt et d'enthousiasme suscité par le public en général en dehors des riverains du projet « Les Côtes Amont » et de quelques particuliers ou de quelques associations locales ou environnementales sur les réels enjeux du projet de modification n°4 du PLUi,

2.3 Mais en raison des points forts suivants :

- 1- Un processus d'élaboration de la modification n°4 du PLUi relativement long mais réfléchi tenant compte d'une concertation préalable prévue par les textes, avec l'organisation de 2 réunions publiques suivant une procédure bien respectée, malgré quelques critiques.
- 2- Une bonne information du public, notamment par un affichage à l'extérieur de toutes les mairies de la métro mais aussi sur 6 panneaux disposés dans tous les hameaux couvrant le territoire communal de Sassenage et par une information détaillée sur le site internet de la commune et du registre numérique.
- 3- Dans l'ensemble, les dispositions développées dans le rapport de présentation, le règlement et les documents graphiques, reflètent bien la déclinaison technique des enjeux affichés dans le PADD et paraissent réalistes quant aux besoins identifiés à l'horizon du PLUi,
- 4- Une volonté de préservation de la qualité des caractéristiques des espaces naturels, agricoles et forestiers de cette commune par un développement très raisonné et raisonnable de l'urbanisation tenant compte de la loi SRU,
- 5- Un projet de modification du PLUi cohérent ayant le souci du cadre de vie de l'environnement et de la population, des activités agricoles ainsi que de la préservation des espaces naturels, forestiers et patrimoniaux,
- 6- Ainsi à partir des éléments du dossier de modification n°4 du PLUi, des observations recueillies lors des permanences et tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire enquêteur exprime in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance,

Et, pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, le projet de modification n°4 du PLUi, conforme au PADD, est réfléchi, cohérent, raisonnable et nécessaire à la mise à jour du PLUi et au développement de la commune de Sassenage pour les prochaines années.

En outre, au travers de son projet de modification n°4, qui complète les modifications précédentes, le maître d'œuvre s'est engagé clairement dans le sens des orientations des Lois SRU, Climat et Résilience et ZAN que la commune est tenue de respecter, tout en tenant compte des remarques et recommandations émises par les services de l'Etat.

2.4 En conséquence ...

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°4 de Grenoble-Alpes Métropole, soumis à enquête publique,

assorti des 3 recommandations suivantes :

2.5 Recommandations

De manière générale, il conviendrait, dans la mesure du possible, de tenir compte des remarques et observations émises par les Personnes publiques associées dans leurs avis, en particulier celles émises par les services de l'État, l'Autorité environnementale et des recommandations suivantes du commissaire enquêteur :

2.5.1 Recommandation n°1 : Taux de mixité sociale de l'OAP 125

L'OAP sectorielle 125 « Les Côtes Amont » doit faire l'objet d'une attention particulière de la part du maître d'ouvrage au sujet du taux de mixité, afin de trouver le meilleur compromis entre :

Le dossier d'enquête

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 très 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.

La position du public

La grande majorité des contributions montre que les habitants riverains plus ou moins proches du projet sont opposés ou bien peu favorables au taux de mixité sociale annoncé à 100% mais sans faire de différence entre les différentes catégories : 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).

Certains affirment avec conviction qu'il faudrait réduire le taux global de 100 % à 75 %, voire moins, afin de respecter « l'équilibre social » du quartier.

La position de Monsieur Jean-Pierre SERAILLIER

De son côté, à titre personnel, M. JP Seraillier, Adjoint à l'urbanisme à la mairie de Sassenage « s'interroge sur l'opportunité de programmer 100% de logements sociaux (y compris les PLAI) dans le secteur des côtes amont ». Il ajoute : « Il serait donc plus judicieux de prévoir une part significative de logements intermédiaires, mieux adaptés aux spécificités du site ».

La position de la DDT

Dans son avis, la DDT suggère 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.

La position du propriétaire des lieux

Au nom de la fratrie des 4 propriétaires, M. Paul DURAND, l'un des propriétaires indivis des 4 parcelles concernées affirme oralement (Obs O-03) puis par écrit (Obs R-69) que le projet a été élaboré sur la base de 35% de logements sociaux et que, sans concertation préalable, Grenoble-Alpes Métropole a imposé 100% de logements sociaux pour la réalisation de ce programme et que de ce fait, 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. Avec ces nouvelles conditions, les propriétaires ont l'intention d'abandonner leur projet.

Un échange informel avec le commissaire enquêteur confirme cette volonté.

La position de GAM

Après avoir analysé les différents aspects résumés ci-dessus, GAM maintient sa position en « *indiquant qu'elle souhaite maintenir sur le site des Côtes Amont un emplacement réservé imposant la réalisation d'un programme entièrement dédié au logement social* ».

Recommandation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, bien que favorable à un pourcentage de 100% de logements sociaux pour ce projet, s'interroge sur l'opportunité de maintenir ce taux au risque, pour GAM, de faire échouer ce projet et les 45 logements sociaux qui y sont attachés.

C'est la raison pour laquelle, le commissaire enquêteur **recommande** qu'une **négociation soit engagée** entre les propriétaires indivis, la municipalité de Sassenage et Grenoble-Alpes Métropole afin de trouver le meilleur compromis au niveau du taux de mixité et des différentes catégories de logements locatifs sociaux dans le but de sécuriser la bonne réalisation de ce projet même s'il faut concéder quelques points sur le taux de mixité sociale.

2.5.2 Recommandation n°2 : Remarques de la DDT

Remarque n°1 des Services de l'Etat :

Il conviendrait que le maître d'ouvrage tienne compte de la remarque suivante de la DDT :

« *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* ».

Le commissaire enquêteur **recommande** à GAM de compléter l'OAP sectorielle afin de mentionner la totalité des risques naturels présents sur l'emprise concernée (principalement Bg1 et Bv, en particulier les « chutes de blocs (RP) » et les « crues torrentielles (RT) » à la pointe nord du site.

Se référer aux contributions n° O-06 et C-75 de l'association ENS, Environnement et Nature à Sassenage.

Remarque n°2 des Services 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.

Dans sa réponse, la Métropole indique qu'elle s'est mise d'accord avec la commune de Sassenage sur les règles applicables à cet ERS, tenant compte de la localisation du site, à savoir :

« 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) ».

Apparemment, le propriétaire des parcelles concernées n'a pas été informé de l'accord entre la commune et GAM.

Pour la remarque n°2 des services de l'Etat, le commissaire enquêteur **recommande** de se référer à sa recommandation n°1.

2.5.3 Recommandation n°3 : MRAe

Recommandations de la MRAe :

Lors d'une présentation faite le 10 avril 2025 aux commissaires enquêteurs, GAM a envisagé éventuellement des éléments de réponses aux 8 recommandations de la MRAe.

Après analyse de ces recommandations, (voir paragraphes 4.4.1 à 4.4.10 du rapport d'enquête), le commissaire enquêteur est a priori favorable aux réponses proposées par GAM, cependant, il s'est permis de réserver son avis puisque ces réponses étaient hypothétiques et n'avaient aucun caractère définitif ou contractuel.

En conséquence, il **recommande** donc au maître d'ouvrage de faire une réponse circonstanciée à l'Autorité environnementale en tenant compte des réponses envisagées et de tous les éléments apparus par les différents acteurs tout au long de l'enquête publique.

2.5.4 Mise à jour des documents

Mises à jour en conséquence

La notice explicative (vol1 et 2), le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, les OAP sectorielles, le règlement écrit, le règlement graphique du PLUi, le livret communal de Sassenage et tous les documents s'y attachant pourront être mis à jour pour tenir compte des recommandations formulées par les personnes publiques associées, par la MRAe et par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, estimant que l'enquête a été régulière et que le public a pu faire valoir correctement ses observations, remarques, oppositions ou contre-propositions, peut donc déclarer que les dispositions retenues pour le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont recevables, nécessaires et justifiées.

Fait à Varcès, Allières et Risset le 26 août 2025,



Alain Monteil

Commissaire enquêteur