



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Notice Explicative

De la Procédure de Modification n°4
Volume 2

Dossier d'enquête publique



- PRÉAMBULE -

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.

La notice explicative de la modification n°4 est constituée de 2 volumes distincts :

- **Volume n°1 : Informations générales et procédure**

Ce volume 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.

- **Volume n°2 : 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.

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.

Précision

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 afin de supprimer les mentions relatives au « porter à connaissance » de 2018 sur le risque d'inondation par le Drac, et d'ajouter un encart relatif à l'inscription d'une trame de limitation de constructibilité relative au risque d'inondation du Drac aval.

- SOMMAIRE -

1_ Modifications relatives au secteur Portes du Vercors	3
1_1_ Reclassement de la zone à urbaniser (AU) des Portes du Vercors en zone agricole (A)	3
1_2_ 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.....	4
2_ Modifications relatives à la mixité sociale.....	6
2_1_ Modification des secteurs de mixité sociale (SMS).....	7
2_2_ Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) chemin du Billery.....	9
3_ Modifications relatives au secteur des Côtes Amont.....	10
3_1_ Reclassement de la zone AU en zone AUD2 et UD2	11
3_2_ Inscription de l'OAP sectorielle « Les Côtes Amont » pour accompagner le futur projet	12
3_3_ Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS).....	19
3_4_ Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER_24_SAS	20

Contexte

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.

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.

La présente modification n°4 tire les conséquences de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors sur la commune de Sassenage.

Son contenu se décline en trois volets :

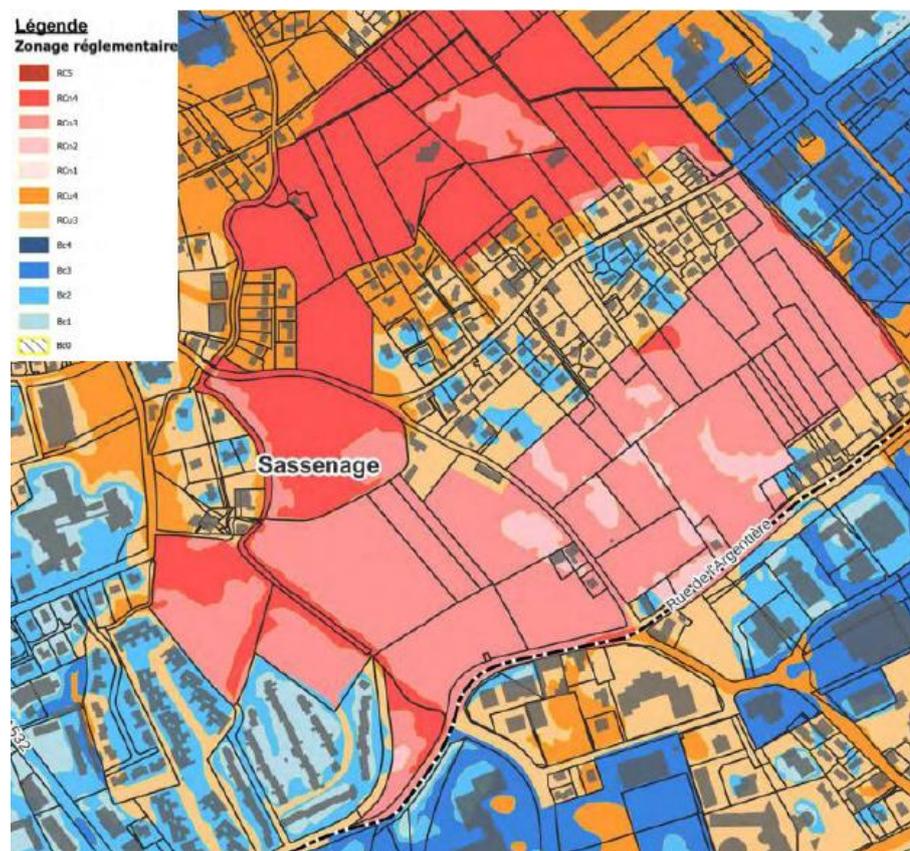
- Des modifications relatives au secteur Portes du Vercors ;
- Des modifications relatives à la mixité sociale ;
- Des modifications relatives au secteur des Côtes Amont, avec l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU.

1 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^{ème} 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.



1_1 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.

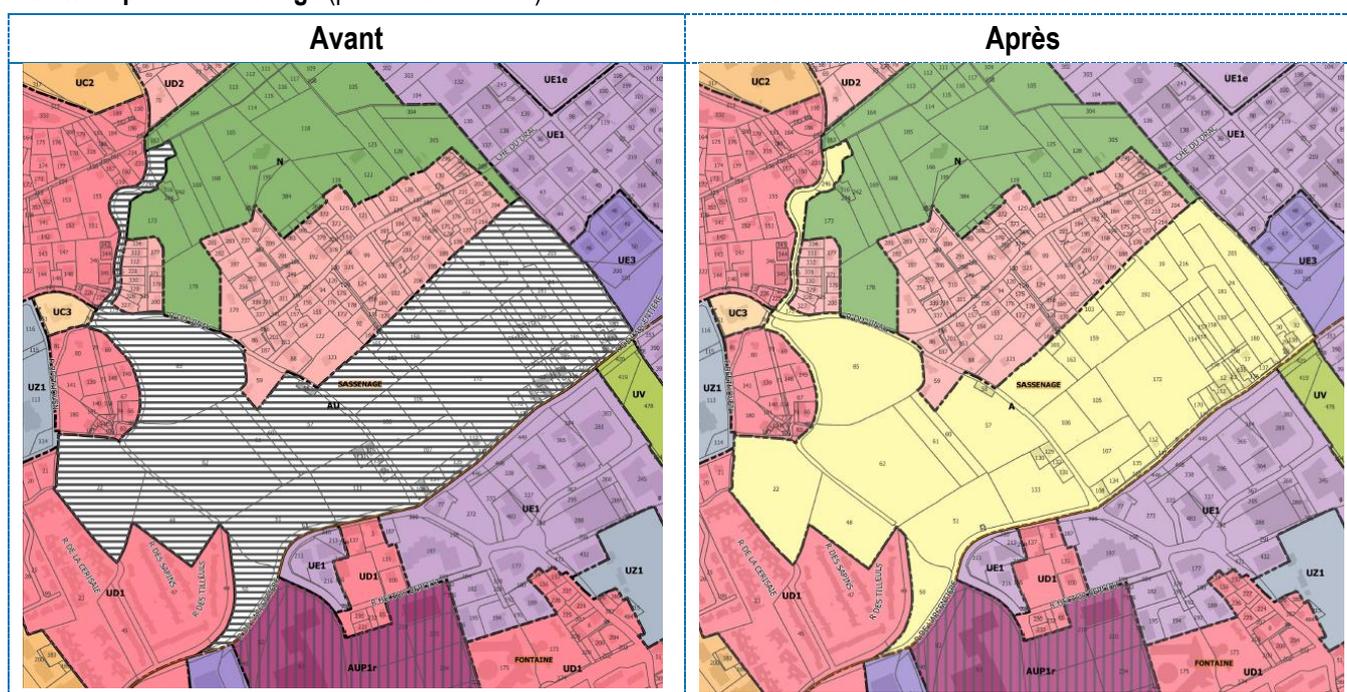
La totalité de cette zone AU, qui représente une superficie de 24,63 hectares, est reclassée en zone agricole (A) en cohérence avec le PPRi Drac aval dont les règles ne permettent plus de réaliser le projet mixte envisagé.

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 suivants :
 - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente »
 - « Conforter les activités agricoles et sylvicoles, faire métropole autour de la diversité des paysages et des patrimoines, inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité » ;

Extraits du **plan A de zonage** (planches C3 et D3) :



1_2 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 m² 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.

L'espace de développement commercial est en effet inscrit sur les zones urbaines mixtes de Sassenage comprises dans l'Espace Préférentiel du SCoT (c'est-à-dire en excluant les secteurs des Moironds et des Côtes), ainsi que sur le pôle d'équipements publics de l'Ovalie/Les Iles. Ces espaces peuvent accueillir du commerce de non proximité ou du commerce de gros.

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 m² au cœur de cette opération et afin d'accompagner à terme la structuration d'une nouvelle polarité locale.

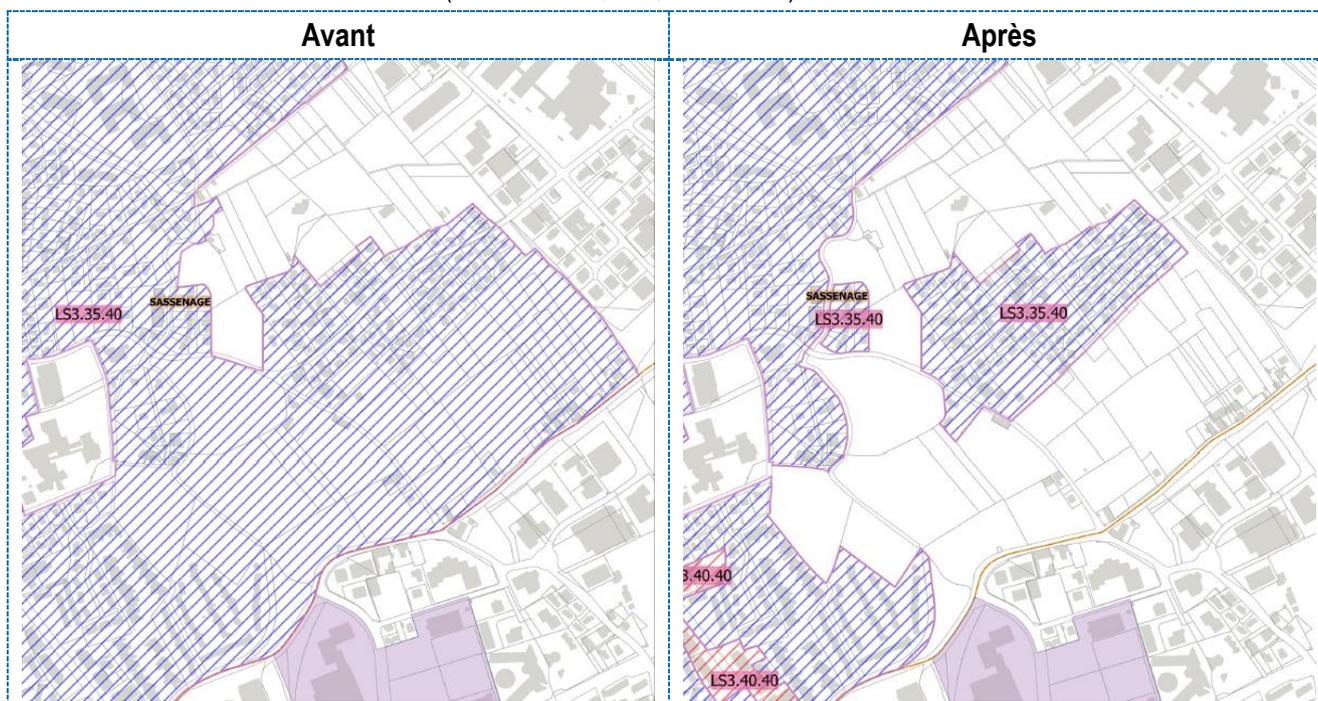
Ces règles de mixité fonctionnelle et commerciale sont supprimées sur l'emprise reclassée en zone agricole (A).

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 suivants :
 - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente » ; Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.
 - « Construire une Métropole polycentrique et de proximité, améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire et Affirmer le positionnement touristique 'Grenoble, une métropole au cœur des Alpes' par une offre adaptée » - Encart de justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale

Extraits de l'**atlas C2 de la mixité sociale** (Planches E11, F11, E12 et F12) :



2_1_Modification des secteurs de mixité sociale (SMS)

Dans le PLUi en vigueur, des secteurs de mixité sociale (SMS) sont inscrits sur les zones urbaines mixtes et sur les zones à urbaniser des Côtes et de la plaine de Sassenage, à l'exception du secteur de Pra Paris qui est excentré et déjà bien doté en logements sociaux et des secteurs pavillonnaires des Côtes. Ces SMS imposent 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 m² de surface de plancher.

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).

1) La première modification de SMS concerne la partie Sud du territoire communal, en limite avec la commune de Fontaine. Une quinzaine de parcelles situées en entrée de ville le long de l'avenue de Romans ont ainsi été identifiées, compte tenu de leurs caractéristiques et de leur localisation, comme emplacement privilégié pour un développement renforcé du logement social. Le taux de logements sociaux en PLUS-PLAI à réaliser est augmenté sur ces parcelles de 35% à 40%, permettant ainsi de contribuer au rattrapage.

Le secteur de mixité sociale LS 3.35.40 est donc remplacé sur ces parcelles par deux secteurs de mixité sociale LS 3.40.40 imposant la réalisation d'au moins 40% de logements locatifs sociaux en PLUS-PLAI, dont au moins 40% de PLAI, à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.

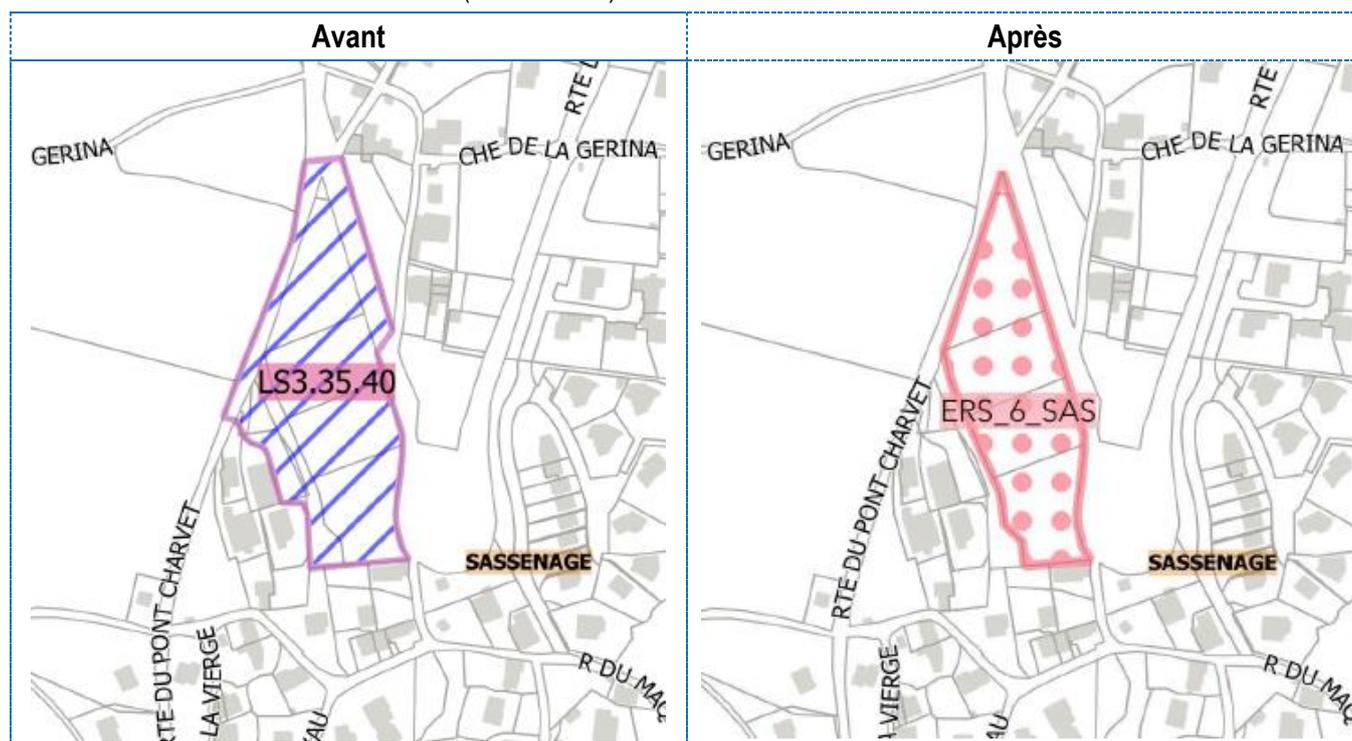
2) La deuxième modification de SMS résulte du changement de zonage effectué sur le secteur Portes du Vercors. Compte tenu du reclassement de la zone à urbaniser en zone agricole, les règles de mixité sociale ne trouvent plus à s'appliquer et il convient en conséquence de supprimer le SMS LS 3.35.40 sur la totalité de la nouvelle zone agricole. Cette évolution est également présentée en partie « 1. Modifications relatives au secteur Portes du Vercors » de la présente notice explicative.

3) La troisième modification de SMS résulte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont. 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 m² 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 (parcelles cadastrées BK 351 à BK355) et de supprimer la totalité de ce SMS puisque le reliquat correspond à des voiries et aux jardins des propriétés limitrophes. L'ERS impose la réalisation d'au moins 45 logements en 100% PLUS-PLS-BRS, dont 35% minimum de PLUS. Cette évolution est également présentée en partie « 3. Modifications relatives au secteur des Côtes Amont » de la présente notice explicative.

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 suivants :
 - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente » ;
 - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.



2_2 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 m² 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).

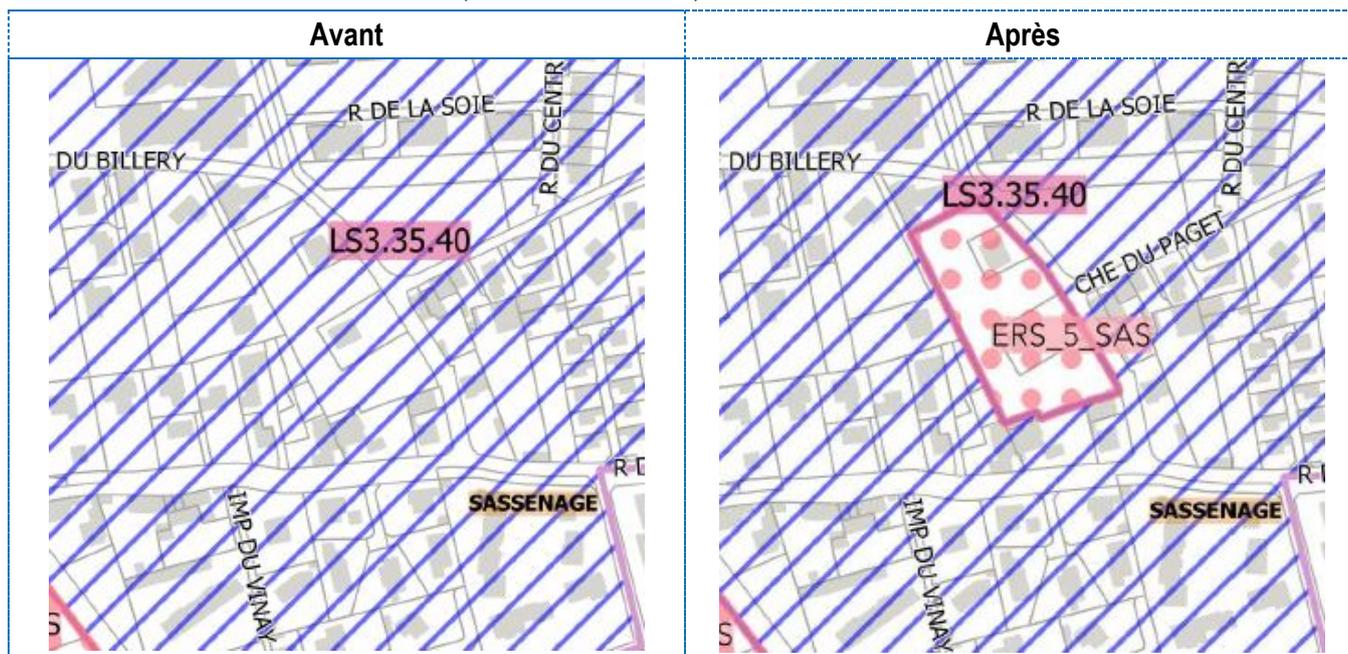
Le tènement concerné par cette évolution représente une superficie totale d'environ 5770 m². Il est actuellement classé en zone UD1 (pavillonnaire en mutation) et pourra donc accueillir de l'habitat collectif d'une hauteur maximale de 13 mètres au faîtage.

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 suivants :
 - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente » ;
 - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.

Extraits de l'atlas C2 de la mixité sociale (Planches E11 et E12) :



Extraits de la liste des emplacements réservés de mixité sociale :

Avant	
	ERS inexistant
Après	
ERS_5_SAS	Programme comportant au moins 60 logements et 2500 m ² de surface de plancher, en 100% dédiés PLUS-PLAi comportant au moins 40% de PLAi, 5791m ²

3 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.

Ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont

L'impossibilité de développer la partie sassenageoise des Portes du Vercors remet en question la capacité de la commune de Sassenage à atteindre ses objectifs en matière de production de logements sociaux et implique un renforcement des règles de mixité sociale sur le reste du territoire communal. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Côtes Amont résulte de la nécessité de dégager de nouvelles capacités de production de logements sociaux. Elle répond à l'objectif affiché dans le PADD du PLUi de « permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires ».

Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines sont en effet limitées compte tenu notamment :

- des différents risques naturels auxquels le territoire communal est exposé, en particulier les risques d'inondation de plaine, de crues torrentielles et de mouvements de terrain ;
- du faible nombre de tènements non bâtis constructibles ;
- du grand nombre de copropriétés qui constitue un frein à la mutation du tissu urbain existant.

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 avec un raccordement rue du Maquis en aval du tènement, évacuation des eaux usées en gravitaire dans le réseau situé route de Villard de Lans, stockage des eaux pluviales dans un bassin de rétention équipé d'un système de refoulement avec débit de fuite régulé en direction de l'exutoire situé chemin des Pataches. Une extension du réseau électrique sera en outre réalisée pour relier le transformateur de la rue de Bouchardière au tènement. La délibération du Conseil métropolitain du 27 septembre 2024 relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont sur la commune de Sassenage justifie pleinement de la nécessité de cette ouverture et de la faisabilité du projet.

L'ouverture de ce site à l'urbanisation ce site 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).

3_1_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.

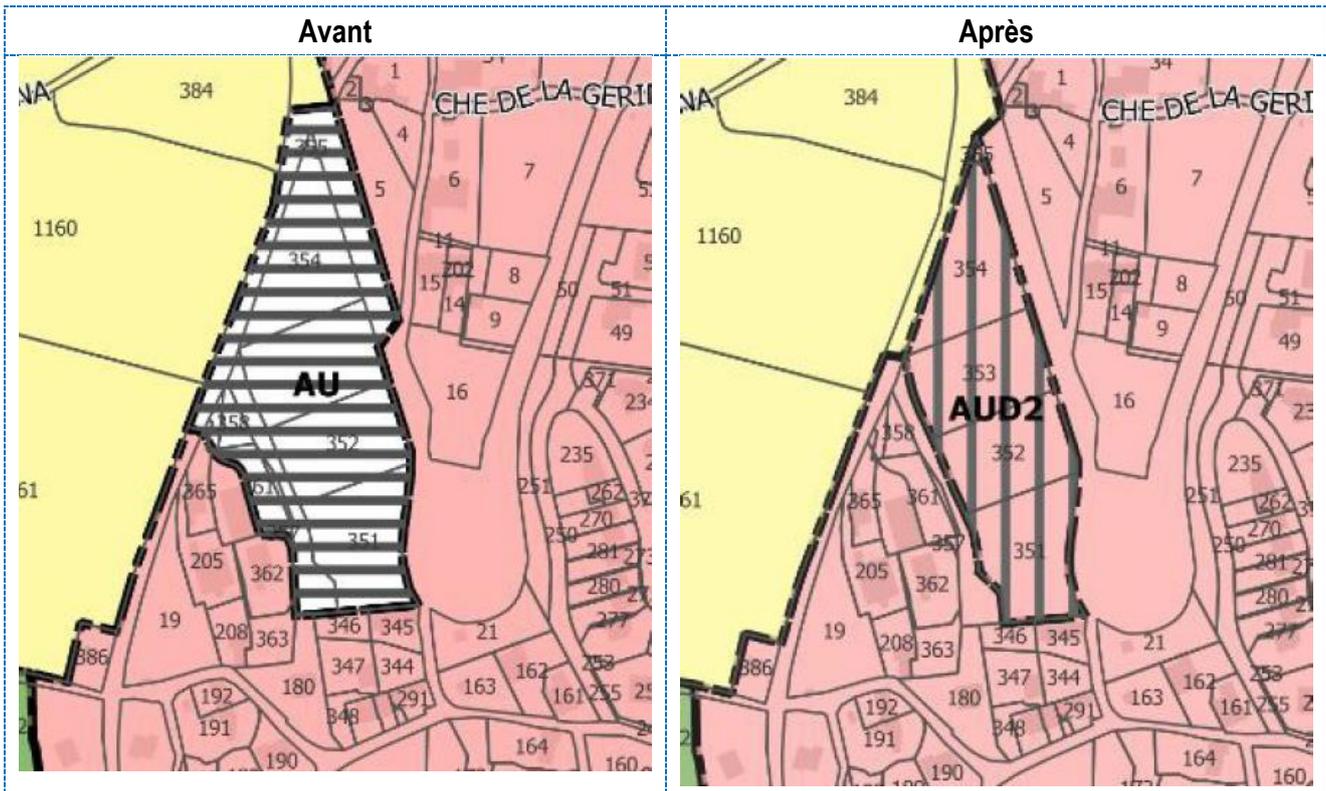
Le règlement écrit de ces deux zones impose qu'au moins 35% de la superficie de l'opération soient traités en espaces de pleine terre et au moins 50% en surfaces végétalisées ou perméables.

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 suivants :
 - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain :
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et Équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire et construire une métropole résiliente » ;
 - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
 - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP125 et le règlement sur le secteur « Les Côtes Amont ».

Extraits du plan A de zonage (Planche C3) :



3_2 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 880m².

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

Les enjeux de l'aménagement du site sont les suivants :

- définir une limite franche et définitive à l'urbanisation,
- veiller à l'intégration paysagère des constructions dans la pente,
- respecter la trame écologique du secteur.

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.

Le site se place à la fois dans un contexte péri-urbain et agricole, mais également naturel du fait de sa proximité immédiate avec le massif du Vercors. Il est constitué d'une prairie de fauche bordée à l'ouest et à l'est par une haie vive et au sud-ouest un roncier qui portent les sensibilités écologiques du secteur. Ces milieux sont favorables à une faune et une flore typiques de ces milieux.

Bien que modérés, les enjeux et l'intérêt écologiques du site ont été pris en compte dans la mise en place de l'OAP :

- Les haies, habitat favorable aux déplacements des chiroptères, à la reproduction des reptiles et à la nidification notamment de trois espèces d'oiseaux à enjeu (le Chardonneret élégant, le Serin cini et l'Alouette lulu au pied des haies) seront ainsi conservées le plus possible. De plus, ce linéaire sera prolongé sur la partie aval.
- La prairie de fauche est un habitat de chasse pour les oiseaux, pour les chiroptères, la reproduction des insectes et fait partie d'un réseau de pelouse à préserver. Ainsi, une zone tampon de trois mètres le long de la haie aval devra être conservée.
- Pour maintenir une fonctionnalité écologique de cet espace, les déplacements des espèces et leur accueil devront être favorisés.

Le site ne peut prendre accès directement sur la route de Villard de Lans en raison de la topographie et de la proximité d'une épingle ne qui permettraient pas de garantir des conditions de sécurité satisfaisantes. En revanche, un accès est envisageable depuis la rue du Pont Charvet, en parallèle aux courbes de niveau afin de limiter les impacts fonciers et paysagers de cette infrastructure. La topographie permettra également une intégration d'une partie des stationnements dans la pente. Aménagée en cul de sac, la voie de desserte doit aussi être le support d'une vie de quartier. C'est ainsi qu'elle devra être apaisée et sera accompagnée d'un espace commun de type placette.

Situé en frange nord de l'enveloppe urbanisée, ce site bénéficie d'un environnement paysager de qualité. Du fait de la topographie, il présente également une importante visibilité depuis les autres axes du coteau de Sassenage mais aussi depuis la vallée. 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 forte est portée dans les prescriptions de l'OAP sur l'intégration paysagère de ces logements collectifs en particulier au regard de la pente, de la trame verte et du tissu bâti environnant.

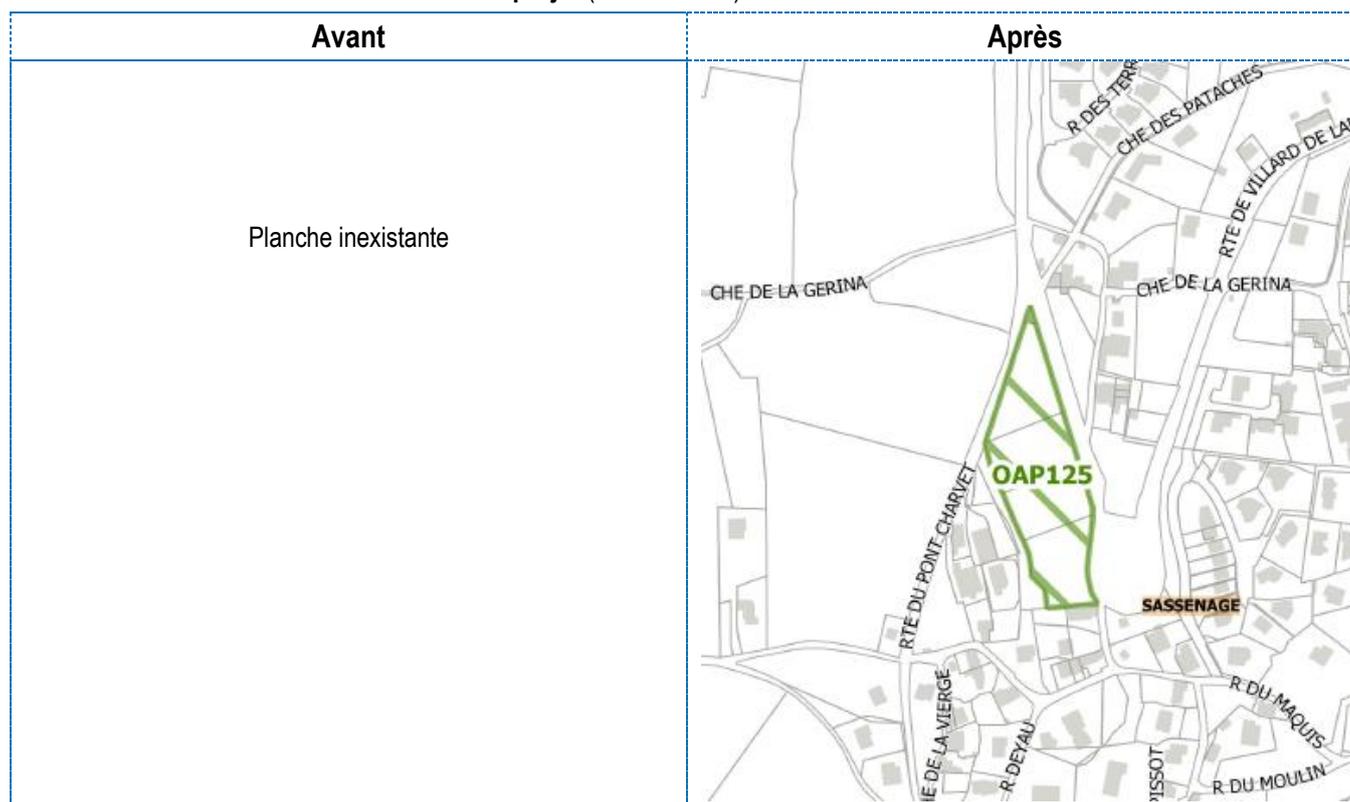
La pente oriente le terrain vers l'Est, il est de fait préservé des rayons chauds du soleil couchant. Cependant, les falaises du Vercors surplombant le secteur limitent également fortement l'ensoleillement du site ce qui est un point faible du site l'hiver. Le secteur n'est pas soumis à des phénomènes de surchauffe urbaine ou d'îlot de chaleur urbain du fait d'une altitude d'environ 420m d'altitude couplé à un tissu urbain distendu dans lequel se déploie une confortable trame végétale et boisée. Les orientations bioclimatiques prioritaires portent sur le nécessité de garantir des apports solaires pour tous les logements l'hiver et de maintenir la perméabilité aux brises l'été.

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 suivants :
 - Partie 1 – Traduction règlementaire du PADD métropolitain :
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et Équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire et construire une métropole résiliente » ;
 - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
 - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP125 et le règlement sur le secteur « Les Côtes Amont ».

Extraits de l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet (Planche D11) :



Extraits de l'OAP sectorielle n°125 « Les Côtes Amont » (Analyse de site) :

ANALYSE DE SITE

PAYSAGE et CARACTERISTIQUES ECOLOGIQUES

Analyse du contexte écologique

Le site étudié se situe dans un contexte marqué par la présence alentours de terres agricoles (fauches et pâturages), de massifs forestiers et d'un tissu péri-urbain dominé par des habitations de densité moyenne. Il est lui-même occupé par une prairie de fauche subissant une gestion régulière, aucun habitat d'intérêt communautaire n'y a été inventorié.

En amont du périmètre se trouvent des pelouses sèches. L'inventaire écologique du site a permis d'exclure la présence d'habitat de type « pelouse sèche » dans son emprise.

L'enjeu lié à la flore patrimoniale est qualifié faible. L'enjeu lié à la flore invasive est jugé faible. Cependant, la présence de l'Ambrosie à feuille d'armoïse, espèce réglementée par le Décret n° 2017-645 du 26 avril 2017, constitue une obligation de gestion par les porteurs de projets.

Les inventaires faunistiques ont révélé peu d'espèces avec des enjeux de conservation. Toutefois ils ont mis en évidence des éléments du site intéressants pour le maintien de la fonctionnalité écologique du site : les haies.

La haie ouest est constituée d'essences de fruticée (Eglantier, Cornouiller sanguin) et d'arbres (Frêne, Noyer). Elle concentre des sources d'alimentation et de gîte pour tous les taxons (oiseaux, insectes mais aussi potentiellement lézards et petits mammifères).

Au vu des habitats naturels inventoriés :

- Trois espèces sont potentielles sur le site d'étude (*non observée mais présence d'habitat propice*) : l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe qui sont toutes deux des espèces protégées à l'échelle nationale. Une troisième espèce, le Lapin de Garenne, est potentielle mais non protégée.
- De nombreuses espèces considérées comme patrimoniales peuvent être présentes sur le site en période de reproduction. Trois espèces patrimoniales ont été observées : l'Alouette lulu, le Chardonneret élégant et le Serin cini.

Concernant les continuités écologiques, le site est à proximité de deux réservoirs de biodiversité. Il est à l'interface entre une zone urbanisée et deux types d'espaces de perméabilités terrestres qui assurent la continuité entre les réseaux de biodiversité. Cependant, le site est encadré par la RD531 limitant la perméabilité du secteur. La zone d'étude se trouve au centre de corridors verts locaux : l'enjeu à l'échelle locale est jugé modéré.

D'après l'analyse de ces éléments, l'enjeu concernant les TVB à l'échelle régionale est considéré comme faible. La Draye de la Gérina qui s'écoule à proximité du site au Nord ne présente pas de caractère humide.

D'un point de vue général, les sensibilités écologiques portent principalement sur la prairie, les haies et le roncier (en limite Sud-Ouest). Ces milieux sont favorables à une faune et une flore typique de ces milieux.

Analyse paysagère

Autrefois situé au sein d'un espace rural (voir ci-avant les orthophotos de 1950 et 1980), le site se trouve maintenant en limite amont de l'urbanisation. Le seuil de l'urbanisation marque ici des limites franches et claires avec les espaces de prairies agricoles bocagères, dont le site de l'OAP constitue une semi-enclave (voir ci-avant orthophoto de 2021).

Le site a la caractéristique de présenter deux lignes de pente :

- Une dans le sens montant Sud / Nord et dans sa plus grande longueur et en parallèle de la RD, avec une pente moyenne de 5 %
- Une dans la partie la plus étroite de la parcelle, qui s'inscrit dans la pente générale du versant orienté d'Ouest en Est en direction de la vallée, avec une pente moyenne de 17 %.

Du fait de cette forte topographie exposée vers la vallée, le terrain présente une importante visibilité depuis les autres axes du coteau de Sassenage mais aussi depuis la vallée.

MOBILITÉ

Un site bénéficiant d'une bonne desserte routière...

Le site est longé par la RD531, dite « Route de Villard de Lans ». Cette route permet d'accéder en 5 minutes à l'Avenue de Valence (RD1532). Elle est également sources de nuisances du fait du trafic important qu'elle supporte : nuisances sonores et voie non adaptée aux déplacements en modes actifs.

L'accès à l'opération ne pourra se faire directement sur cet axe, dont elle est séparée par un talus, mais devra emprunter la route du Point Charvet située en amont et disposant d'un carrefour sécurisé avec la RD531.

...mais peu desservi par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

Un arrêt de bus est présent au croisement entre la RD531 et la Route du Pont Charvet mais il n'est plus desservi. L'arrêt de bus le plus proche se situe à 150m. Il s'agit de la ligne T64 de Cars Région qui relie jusqu'à 10 fois par jour la gare routière de Grenoble à Villard de Lans. A 250m est accessible la ligne 50 du SMMAG qui permet de relier jusqu'à 8 fois par jour le bourg des Côtes à la Poya. Ces lignes de transports en commun sont facilement accessibles mais avec une fréquence de passage qui ne permet pas son usage pour les déplacements pendulaires.

Concernant les déplacements piétons, le site est relié par un réseau de sentiers de randonnées aux chemins du Vercors, aux Gorges du Furon mais aussi au Vieux-Sassenage.

BATI

Un bâti rural cerné par une urbanisation périurbaine

L'environnement bâti de ce coteau correspond pour l'essentiel à un bâti ponctuel à dominante d'habitat individuel. On observe de l'habitat isolé rural ancien (anciennes fermes réhabilitées et maisons de maître) avec des volumes importants (emprises et toitures) qui sont en dialogue avec la pente (implantation perpendiculaire à la pente ou parallèle à la pente avec un décroché des toitures). Il apparaît également ponctuellement des ensembles d'habitat groupé ou "en bande" issus d'une urbanisation récente sous forme de lotissement. L'habitat collectif y est rare, il correspond à des projets récents comme celui de l'ancienne école des Côtes.

AMBIANCE CLIMATIQUE

Un faible ensoleillement

La pente oriente le terrain vers l'Est, le soleil levant. Il est de fait préservé des rayons chauds du soleil couchant. Cependant, les falaises du Vercors surplombantes au secteur limitent fortement l'ensoleillement du site. Il est de seulement de 3 à 4 heures en hiver et de 11 à 12 heures en été.

Le secteur n'est pas soumis à des phénomènes de surchauffe urbaine ou d'îlot de chaleur urbain du fait d'une altitude d'environ 420m d'altitude couplé à un tissu urbain distendu dans lequel se déploie une confortable trame végétale et boisée.

Situé sur les hauteurs de la cluse de l'Isère, le site est soumis à des vents dominants Nord > Sud. Il reste à l'inverse protégé des vents du Sud et en particulier des vents de foehn.

RISQUES ET NUISANCES

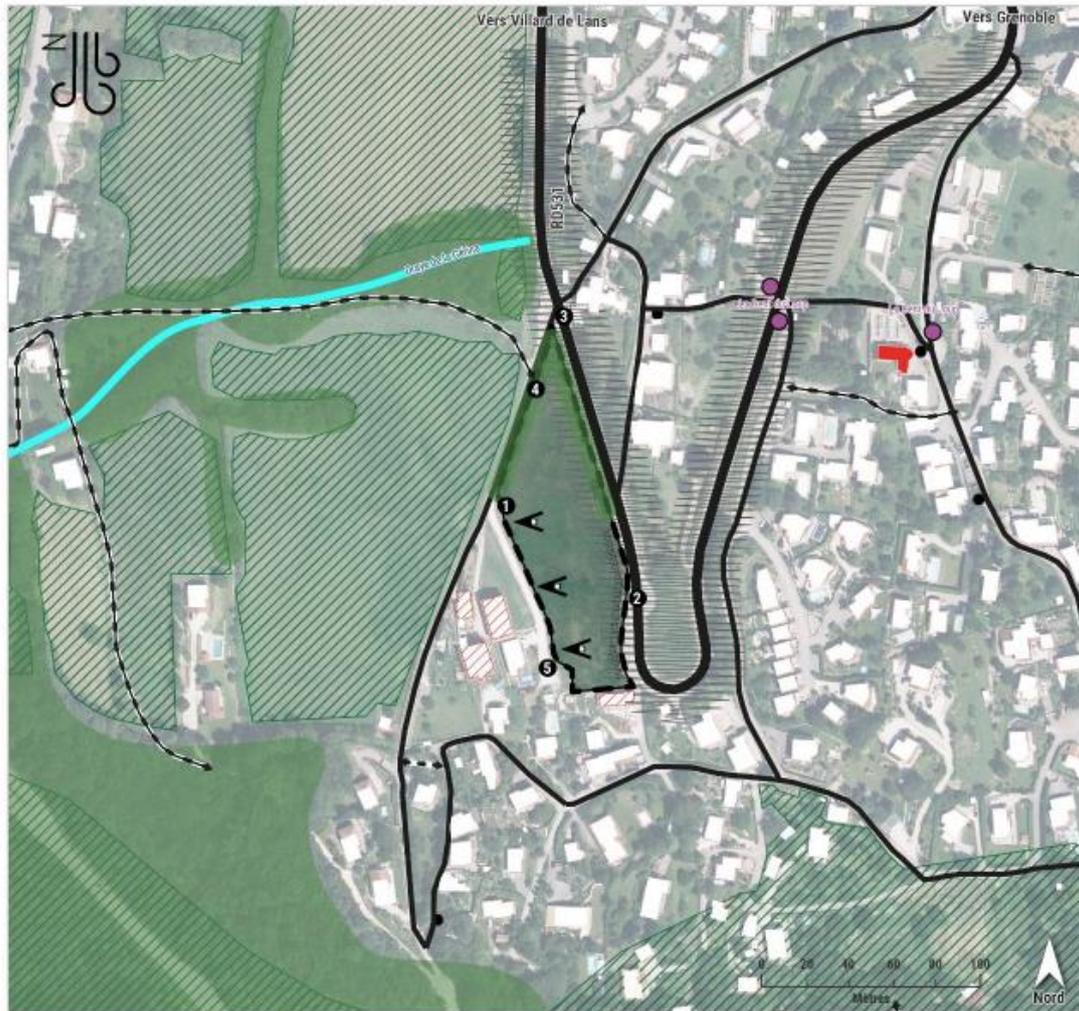
Un site soumis à des risques naturels

Le site du projet est concerné par des zones de prescriptions (zones inconstructibles sauf exceptions et zones constructibles sous conditions) du PPRN de Sassenage en raison d'aléas de glissement de terrain et de ruissellement torrentiel. La réglementation associée à ces risques interdit notamment l'infiltration des eaux pluviales.

Une exposition aux nuisances sonores

Le site est en surplomb de la RD531, dite Route de Villard de Lans, une route à grande circulation avec un trafic journalier d'environ 5400 véhicules dont 4% de poids lourds (TMJA 2016, source Département de l'Isère). La partie aval de l'OAP est soumise à des prescriptions d'isolement acoustique. La topographie pouvant être un amplificateur de la perception du bruit, c'est tout le secteur qui y est sensible.

« Les Côtes amont » à Sassenage



ANALYSE DE SITE

Éléments de fond de plan

- Périimètre de l'OAP
- Courbes de niveaux (pas de 5m)
- Localisation des prises de photos

Environnement naturel et paysage

- Structure arborée bocagère qui structure les prairies de fauche et de pâture
- Des réservoirs de biodiversité en amont du site constitués notamment de pelouses sèches
- Des points de vue remarquables sur la vallée et la Chartreuse
- Un talus qui crée une rupture avec la RD531

Patrimoine bâti

- L'Eglise des Côtes : bâti patrimonial répertorié
- Bâti historique de type rural

Connexions et maillage des mobilités

- Un maillage piéton permettant de monter sans suivre les voies de circulation
- Des arrêts de transport en commun proches mais peu desservis
- Axe principal : la RD531
- Axes secondaires : voies communales

Contexte bioclimatique

- Un vent de Nord dominant
- Des nuisances acoustiques liées à la RD531

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Préserver des espaces de fonctionnalités écologiques des haies et de la prairie

- Préserver les haies existantes le long de la Route de Villard de Lans et de la rue du Pont Charvet et les prolonger jusqu'en limite Sud du projet. Le prolongement de ces haies sera réalisé avec des essences végétales autochtones pour une largeur de 3/4 mètres. Les impacts sur ces haies seront limités à l'aménagement de l'accès au site.
- Préserver en amont de la Route de Villard de Lans une partie en prairie de fauche tardive favorable à la biodiversité (pour la reproduction et l'alimentation des oiseaux) qui sera en lien direct avec la haie qui longe cet axe. L'accès y sera limité aux riverains de cette zone.
- Les eaux pluviales seront stockées à l'aval du projet, sous l'espace réservé à la prairie de fauche, avant d'être restituées à débit régulé vers un réseau apte à les recevoir. Des axes d'écoulements devront être garantis depuis l'amont.

- Mettre en place un hibernaculum et/ou des murets en pierres sèches non ou peu jointées près des haies et/ou de la prairie de fauche évitée.



Un hibernaculum est un abri ou un refuge destiné à fournir un endroit où certaines espèces animales peuvent hiberner ou passer la saison hivernale.

Il peut s'agir d'un aménagement naturel ou artificiel de pierres pour aider les reptiles, les amphibiens ou d'autres animaux qui ont besoin d'un endroit pour hiberner en toute sécurité pendant l'hiver.

- Assurer une transparence visuelle de l'opération et préservant des cônes de vues sur le grand paysage de l'amont du projet en direction de la Chartreuse.

TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

Penser la desserte comme une rue de village

- L'accès à l'opération s'effectuera par une voie unique depuis la rue du Pont Charvet, aménagée comme une zone de rencontre. Pour assurer l'intégration de cette voie dans la pente, elle suivra au maximum les courbes de niveau.
- L'impact de l'embranchement de cette voie et de ses soutènements sur les haies existantes devra être limité au maximum. Aucun accès, sauf piéton, ne pourra se faire directement sur la Route de Villard de Lans.
- Il sera prévu une placette « belvédère » commune offrant une vue sur le grand paysage.
- Le stationnement sera au mieux intégré dans l'opération en jouant avec la topographie pour limiter les aires de stationnement en plein air et les impacts paysagers de l'opération.

HABITAT

Mettre en oeuvre un programme de logements collectifs intégrant une mixité sociale

- Sera réalisé un ensemble de petits bâtiments autour d'une « rue de village » et de sa place « belvédère » ouverte sur la vallée et les contreforts de la Chartreuse, lieu de rencontre des habitants.
- Cette « rue de village » à caractère apaisé sera un espace partagé sur lequel s'ouvrira l'entrée des logements. Son tracé et son profil s'inséreront de manière optimale dans la topographie du terrain.
- Les futures constructions feront écho au langage architectural et aux modes d'implantation des bâtiments situés en amont du projet le long de la Route de Pont Charvet (gabarit des constructions, toiture, ...)
- L'implantation du bâti s'adaptera à la topographie (pente Ouest / Est) afin de limiter l'impact paysager de l'opération et les mouvements de terrain. Les constructions seront soit linéaires en parallèle aux courbes de niveau, soit perpendiculaires aux courbes de niveau mais avec des effets de décrochés de toiture. Cette double disposition permettra de diversifier les volumes des constructions, tout en assurant leur insertion selon leur situation.

BIOCLIMATISME

Insérer les constructions dans la pente et dans le paysage tout en prenant en compte le confort d'été et d'hiver

- Secteur peu ensoleillé de la Métropole, la conception des formes urbaines devra valoriser les apports solaires. Une fragmentation des façades rythmera les constructions afin d'éviter les grands linéaires bâtis sans rupture (plus de 20 mètres), en particulier pour les constructions situées en aval de la voie de desserte. Il s'agira de permettre une ventilation naturelle entre les constructions et de dégager des façades au Sud. Ces coupures entre le bâti seront végétalisées afin de réguler la surchauffe estivale de journée et de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Le développement de façades latérales permettra de plus de faciliter la création de logements à plusieurs orientations

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

« Les Côtes amont » à Sassenage



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- PERIMÈTRE DE L'OAP
- NOM DES VOIES
- BÂTI EXISTANT ET PARCELLAIRE
- COURBES DE NIVEAU (pas de 5m)

VALORISER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- PRÉSERVER LES HAIES ARBUSTIVES ET MAINTENIR LEUR INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
- PROLONGER LES HAIES ARBUSTIVES
- GARANTIR DES OUVERTURES SUR LE GRAND PAYSAGE

- PRÉVOIR DES CONTINUITÉS VÉGÉTALES ENTRE LES CONSTRUCTIONS
- AMÉNAGER EN AVAL UNE PRAIRIE ET LE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES
- AXE D'ÉCOULEMENT DES EAUX

INSÉRER LES AMÉNAGEMENTS DANS LA PENTE

- DESSERVIR LE SECTEUR PAR UNE VOIE UNIQUE DEPUIS LA RUE DU PONT CHARVET
- INTÉGRER LES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE
- AMÉNAGER UNE PLACETTE OUVERTE SUR LE GRAND PAYSAGE

3_3_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 m² 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.

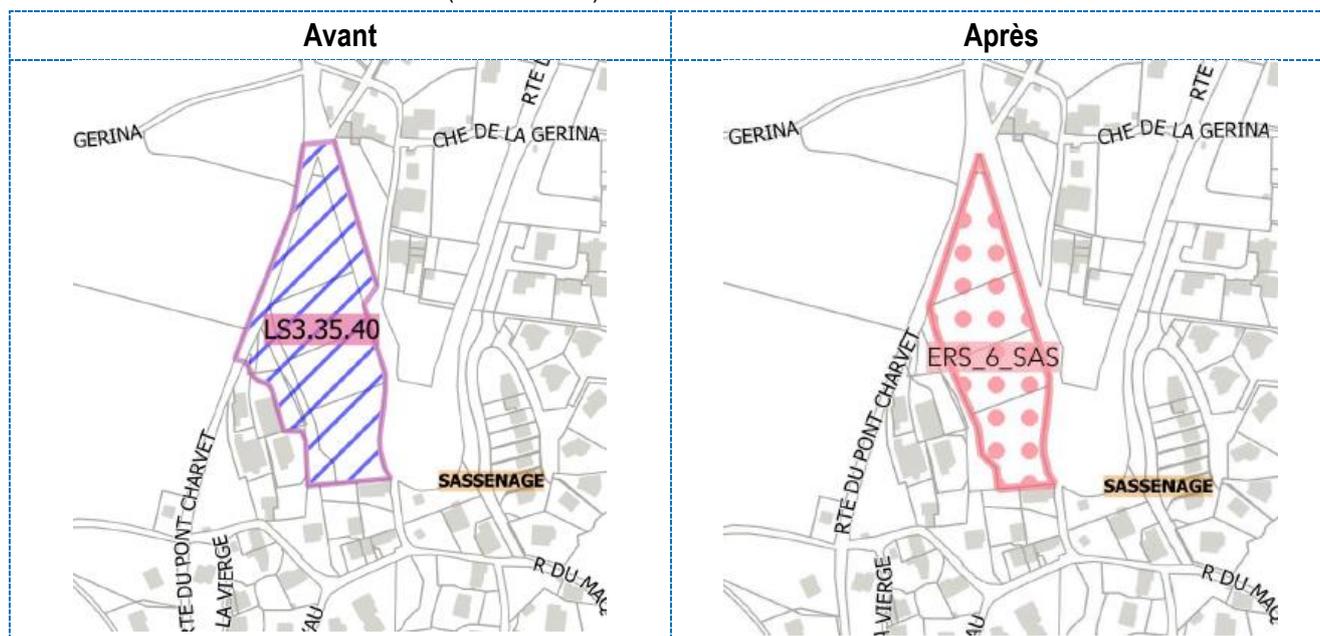
Cette évolution est également présentée en partie « 2. Modifications relatives à la mixité sociale » de la présente notice.

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
 - 2. « Les autres dispositions réglementaires » - 4. Mixité sociale
- **Livret Communal de Sassenage** (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
 - Partie 1 – Traduction réglementaire du PADD métropolitain
 - « Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire, et construire une métropole résiliente » ;
 - Encart de justification complémentaire relative à la mixité sociale.
 - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
 - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP125 et le règlement sur le secteur « Les Côtes Amont »

Extraits de l'atlas C2 de la mixité sociale (Planche D11) :



Extraits de la liste des emplacements réservés de mixité sociale :

Avant	
	ERS inexistant
Après	
ERS_6_SAS	Programme comportant au moins 45 logements et 3150 m ² de surface de plancher, en 100% dédiés PLUS-PLS-BRS dont 35% minimum de PLUS, 7954m ²

3_4 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. 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 :

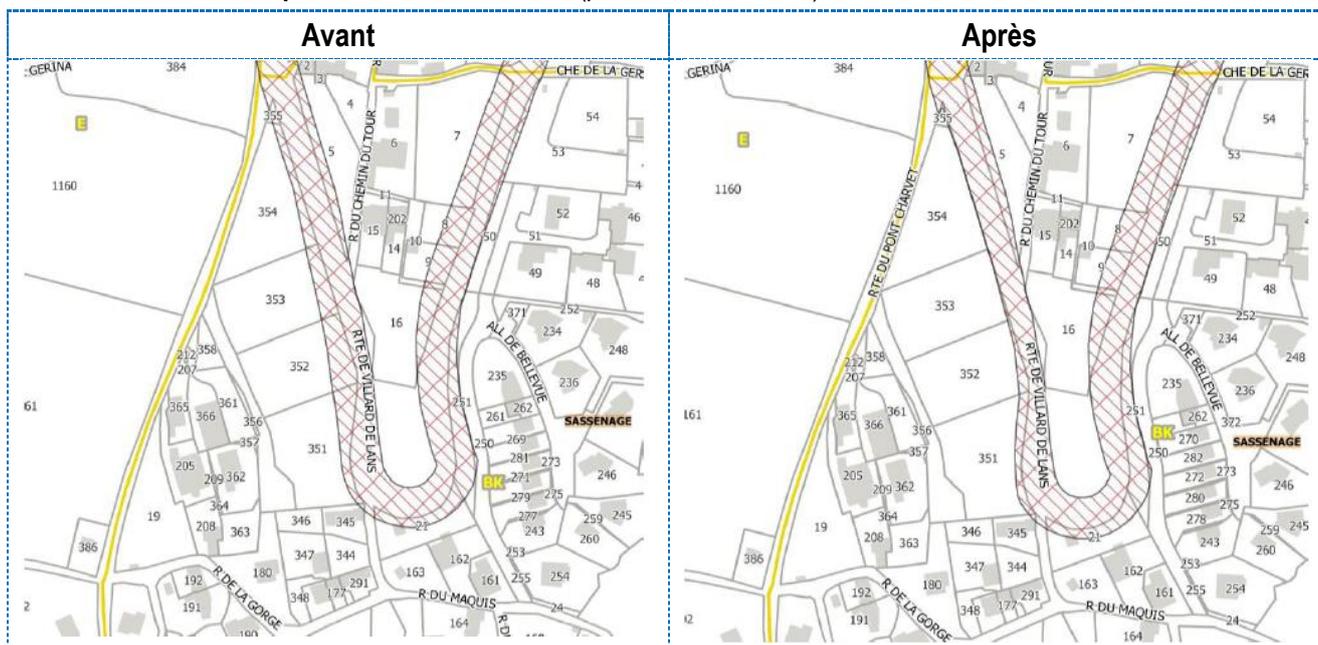
Le PLUi est modifié sur les documents suivants :

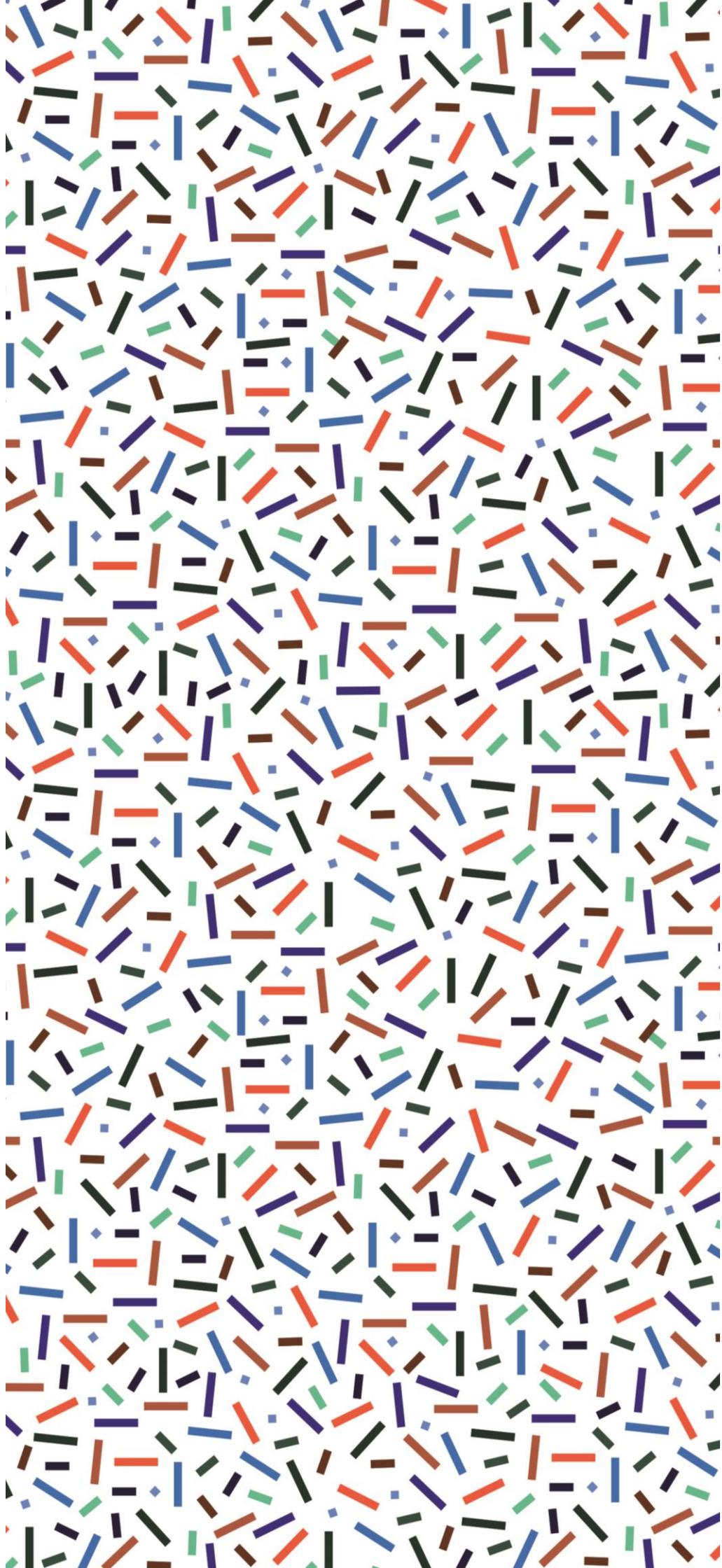
- Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (Tome 6_1 du règlement écrit)
- Atlas J des emplacements réservés - T1 (planches H21 et H22)
- Livret Communal de Sassenage (Tome 4 du rapport de présentation) aux chapitres suivants :
 - Partie 2 – Justifications des choix retenus pour établir les OAP et le règlement :
 - « Justification des choix retenus pour établir l'OAP125 et le règlement sur le secteur « Les Côtes Amont »

Extraits de la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation :

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, 13ha 12844 m ² Métropole, Route de Villard de Lans

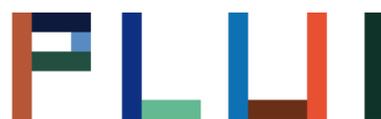
Extraits de l'atlas J des emplacements réservés - T1 (planches H21 et H22) :





**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr