



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°4

BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération relative au bilan de la concertation préalable au projet de modification n°4



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PARTIE 1 – ORGANISATION DE LA CONCERTATION PREALABLE	3
1. CE QUE DIT LA DELIBERATION FIXANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE	3
2. LES MOYENS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION MIS EN ŒUVRE	4
3. LES MOYENS D'EXPRESSION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC MIS EN ŒUVRE	5
PARTIE 2 – SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES CONTRIBUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION N°4 ET SUITES DONNÉES	6
1. MÉTHODE D'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS.....	6
2. SYNTHÈSE QUANTITATIVE.....	7
3. SYNTHÈSE QUALITATIVE	8
GLOSSAIRE	12

PREAMBULE

En France, il n'est pas possible de construire ce que l'on veut, où l'on veut, et heureusement... ! Il existe des règles qui encadrent l'occupation des sols et les constructions. Ces règles sont regroupées dans des documents dits « documents d'urbanisme ». À l'échelle d'une intercommunalité comme notre Métropole, il s'agit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le PLUi, c'est LE document central de l'aménagement de notre territoire. Il fixe pour les 49 communes de la Métropole :

- Les règles précises d'occupation des sols (zones naturelles ou agricoles, zones à vocation d'activités économiques...).
- Les règles de constructibilité (hauteurs maximales, implantation des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs...).
- Des intentions d'aménagement sur des secteurs de projet ou des thématiques transversales (Paysage et biodiversité, Risques, Qualité de l'air).

Des évolutions régulières adaptées aux projets et aux changements réglementaires

Le PLUi n'est pas figé, bien au contraire ! Il doit pouvoir s'adapter à l'actualité des projets, aux nouveautés réglementaires et plus encore aux grands enjeux auxquels notre territoire fait face. Le PLUi est donc amené à évoluer régulièrement. Plusieurs procédures d'évolution du PLUi ont déjà été menées (une modification simplifiée, des mises à jour, deux premières modifications de droit commun)

Un document complet ... et complexe

Le PLUi est un document complet et complexe. Et pour cause, il doit proposer à la fois un cadre cohérent pour les 49 communes de la Métropole, tout en s'adaptant aux spécificités de chaque situation et de chaque territoire. Le PLUi c'est ainsi près de 500 documents, comprenant plus de 600 plans et représentant près de 3m³ de papier ! Alors pour le modifier, c'est tout un chantier.

Une modification n° 4 du PLUi qui concerne uniquement la commune de Sassenage

En 2019 lors de l'élaboration du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole, 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.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation du Drac (PPRI Drac aval) a été approuvé le 17 juillet 2023 par le Préfet de l'Isère. Ce PPRI Drac aval est une servitude d'utilité publique opposable dès à présent à toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme ; il rend inconstructible la partie sassenageoise du projet Portes du Vercors.

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

- Reclasser en zone agricole la zone à urbaniser des Portes du Vercors ;
- Mettre en place de nouveaux outils de mixité sociale pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs en termes de logements sociaux ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU des « Côtes amont ».

Bien comprendre pour mieux contribuer

L'évolution d'un document aussi important ne peut se faire sans les habitants, les acteurs du territoire et les usagers. Soumise à une évaluation environnementale, la modification du PLUi doit s'accompagner d'une concertation réglementaire. La Métropole en application de son pacte de citoyenneté métropolitaine souhaite mettre en place une démarche volontariste axée autour de la formation et de la pédagogie, dans l'objectif de donner à chaque participant.es toutes les clefs pour contribuer.

Les modalités de cette concertation ont été définies par les élus du Conseil métropolitain dans la délibération du 9 février 2024. La démarche de concertation s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2024.

PARTIE 1 – ORGANISATION DE LA CONCERTATION PREALABLE

1. CE QUE DIT LA DELIBERATION FIXANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Les objectifs du processus de concertation préalable

- Fournir au public une information claire sur le dossier de modification n°4 du PLUi ;
- Viser la participation d'un public diversifié et le plus large possible ;
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier et permettre l'échange des points de vue. La durée de cette concertation sera de 1 mois au minimum et se déroulera au deuxième trimestre de 2024. Le public sera informé des modalités avant son démarrage, notamment par voie de presse et sur le site internet de la Métropole.

Les modalités prévues

Pour s'informer

- L'information et les lieux de consultation seront accessibles sur la plateforme participative de la Métropole (<https://metropoleparticipative.fr>) et relayée par la Newsletter de la Métropole et sur les réseaux sociaux.
- Une page dédiée au projet sur la plateforme participative de la Métropole et la mise à disposition d'un dossier de concertation dématérialisé consultable sur : <https://metropoleparticipative.fr/>
- Des postes numériques de consultation seront accessibles sur le site de Grenoble-Alpes Métropole, 1 place Malraux à Grenoble et dans toutes les communes, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- La mise à disposition d'un dossier de concertation papier consultable sur le site de Grenoble-Alpes Métropole situé 1 place Malraux à Grenoble et dans la commune de Sassenage.

Pour s'exprimer

- La mise à disposition de registres d'expression papier au siège de Grenoble-Alpes Métropole, 1 place Malraux à Grenoble et dans toutes les communes de la Métropole.
- La création d'un registre d'expression (formulaire) sur la page dédiée au projet de la plateforme participative de la Métropole : <https://metropoleparticipative.fr/>, accessible également via les postes numériques mis à disposition dans toutes les communes.
- La possibilité d'adresser un courrier à Monsieur le Président (Grenoble-Alpes Métropole, 3, rue Malakoff 38031 GRENOBLE Cedex 1) en précisant en objet : « Concertation préalable à la modification n°4 du PLUi ».

Pour la participation du public

- L'organisation d'au moins deux réunions publiques dont les dates et lieux seront précisés dans l'avis informant sur le démarrage de la concertation.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil Métropolitain, et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

2. LES MOYENS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION MIS EN ŒUVRE

Un dispositif global d'information sur la concertation a été déployé par la Métropole pour faire connaître le projet de modification n°4 du PLUi et sa concertation.

La plateforme participative

La Métropole est particulièrement investie sur les enjeux de participation numérique. Ouverte en avril 2016, et renouvelée en 2020, la plateforme participative metropoleparticipative.fr constitue le pivot de la politique de participation numérique de la Métropole. Elle héberge et centralise l'ensemble des démarches de participation citoyenne portées par la Métropole. Elle constitue également un espace de participation à part entière avec plusieurs modules collaboratifs.

Une page dédiée à la concertation sur la modification n°4 du PLUi a été créée et mise en ligne le 30 mai 2024.

Cette page constitue à la fois un espace ressource sur le projet et ses enjeux, un fil d'actualité de la démarche mais également un espace centralisant l'ensemble des supports et des livrables de la démarche de concertation.

Les éléments clefs du dispositif ont été annoncés des articles publiés les 23 mai et 18 juin 2024.

Le site internet de la Métropole et des partenaires

Les informations relatives à la concertation du PLUi étaient indiquées sur l'ensemble des pages dédiées au document en vigueur sur le site de Grenoble-Alpes Métropole.

Des actualités et articles ont été publiés sur les sites des communes suivantes :

Saint-Georges-de-Commiers le 20 mai, Saint-Pierre-de-Mésage le 24 mai, Vaulnaveys-le-Haut le 25 mai, Jarrie le 30 mai, Meylan le 30 mai, Champagnier le 7 juin, Sassenage le 3 juin, Grenoble le 20 juin, Poisat le 21 juin, Eybens le 22 juin

Publication dans les organes de presse

Deux avis donnant l'information sur l'ouverture de la concertation et annonçant les dates de début et de clôture de la concertation ont été publiés dans le Dauphiné libéré le 15 mai 2024.

Le dossier de concertation

Afin d'accompagner la démarche de concertation, un document ressource synthétisant l'ensemble évolutions engagées sur le PLUi a été élaboré.

Un exemplaire papier de ce dossier de concertation a été mis à disposition au siège de Grenoble-Alpes Métropole et en mairie de Sassenage. Le dossier de concertation était également mis à disposition du public sous forme numérique sur la plateforme participative.

Affiches, flyers et communication papier

Afin de toucher le plus grand nombre de métropolitaines et métropolitains, la Métropole a fait le choix de déployer une communication papier diversifiée.

Des affiches et des flyers ont été produits pour chaque évènement de la démarche participative. Ils étaient affichés et mis à disposition à l'accueil de la Métropole, mis en ligne sur la plateforme participative. Un kit papier et numérique, composé d'affiches et de flyers a été transmis à chacune des 49 communes.

3. LES MOYENS D'EXPRESSION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC MIS EN OEUVRE

Les registres

Des registres libres de contributions étaient disponibles durant toute la démarche et pour l'ensemble des citoyens au siège de Grenoble-Alpes Métropole et dans chacune des 49 communes.

Les courriers

La possibilité était laissée aux citoyens de la Métropole, d'adresser des courriers au Président de Grenoble-Alpes Métropole pour faire part de leurs avis.

Une page de contribution sur la plateforme participative

Un espace de contribution a été ouvert sur la plateforme participative de la Métropole du 30 mai au 30 juin 2024. Il était proposé aux participants de contribuer via un formulaire.

Les réunions publiques de concertation

Deux réunions publiques, comportant des temps d'ateliers participatifs, ont été organisées :

- le jeudi 13 juin à 18h à Sassenage à l'hôtel de ville – 1 place de la Libération, 38360 Sassenage
- le jeudi 27 juin à 18h à Grenoble, à la Plateforme – 9 place de Verdun 38000 Grenoble

Les réunions ont été ouvertes par un mot d'accueil des élus communaux et métropolitains suivi d'une présentation technique de la concertation préalable et des grands enjeux de la modification n°4. Ensuite, lors de temps d'échanges en table, les sujets majeurs de la modification (« Les zones AU » et « La mixité sociale ») ont été précisément présentés et discutés avec les participants. Lors de chaque réunion le dossier de concertation et un registre papier étaient mis à disposition des participants.

PARTIE 2 – SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES CONTRIBUTIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°4 ET SUITES DONNÉES

1. METHODE D'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

Définition du terme contribution

Est entendu par le terme contribution, chaque expression formulée par un participant sur n'importe quel support de collecte ouvert durant la démarche et présentée ci-avant.

Méthodologie d'analyse

A été pris en compte pour ce bilan l'ensemble des contributions enregistrées depuis l'ouverture de la concertation sur la modification n°4 du PLUi le 30 mai jusqu'à sa clôture le 30 juin 2024.

L'ensemble des contributions a été lu et analysé.

Dans un premier temps, un travail de recoupement et de croisement a été opéré pour rassembler les contributions identiques, exactement porteuses du même sens, et en rédiger une synthèse, tout en conservant de manière stricte l'ensemble exhaustif des contributions portant sur les points de la modification n°4

Les contributions relatives à la modification n°4 du PLUi sont ventilées en 5 grandes parties :

- Les contributions portant sur la démarche de concertation ;
- Les contributions portant sur la procédure en elle-même ;
- Les contributions portant sur la zone AU des Portes du Vercors
- Les contributions portant sur les outils en faveur de la mixité sociale
- Les contributions portant sur la zone AU des Côtes amont

Les échanges portés au débat lors des réunions publiques sont également synthétisés et présentés dans ce bilan.

Certaines observations ne concernaient pas les points de la modification n°4 du PLUi et ne figurent donc pas dans le présent bilan. La Métropole ne pourra y donner de suite dans le cadre de la présente procédure.

Il était question :

- De faire évoluer la législation en faveur de la reconnaissance de certains habitats légers comme logements sociaux, ce qui ne relève pas d'une compétence locale mais de la législation nationale ;
- De remarques au sujet des « zones orange » du PPRi, qui sont traitées dans le cadre de la procédure dédiée de révision allégée n°1 du PLUi ;
- De questions concernant l'élaboration en cours du Programme local de l'habitat (PLH), qui relève également d'une procédure distincte ;
- De demandes particulières portant sur la commune de Claix : protections patrimoniales rue de Furonières, ajustement des prospectus et protection de la sortie d'un escalier créé lors de la réalisation d'un programme immobilier dans cette même rue. Ces demandes ne rentrent pas dans le cadre de la modification n°4 du PLUi mais pourront être étudiées à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

2. SYNTHÈSE QUANTITATIVE

La démarche de concertation a permis de recueillir :

0 courrier

9 contributions dans les registres papiers

Une contribution porte sur le déclassement des zones AU pour limiter l'artificialisation et faire face au changement climatique, les huit autres contributions traitent de problématiques concernant la commune de Claix (contributions hors sujet).

6 contributions sur la plateforme participative en ligne

4 contributions portent sur les évolutions portées par la modification n°4 du PLUi :

- 3 contributions sont transversales et portent autant sur la procédure que sur le fond des modifications apportées au PLUi
- 1 contribution porte spécifiquement sur les zones AU

2 contributions portent sur d'autres sujets qui ne concernent pas directement la procédure de modification n°4 du PLUi

Une quarantaine de participants aux réunions publiques, avec la formulation d'une cinquantaine de contributions orales

L'ensemble des contributions ci-après synthétisé a fait l'objet de réponse en réunion publique.

Au total, une cinquantaine de contributions orales ont été formulées lors des deux réunions publiques.

Parmi elles, :

- 1 portait sur la démarche de concertation
- 4 portaient sur le choix de la procédure de révision allégée
- 27 portaient sur la mixité sociale, dont
 - o 12 sur l'application des obligations de la loi SRU en logement social sur la commune de Sassenage
 - o 10 sur le fonctionnement des outils de mixité sociale
 - o 4 sur l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) du Billery
 - o 1 sur l'instauration d'un SMS en entrée de ville Sud
- 16 portaient la zone AU des Côtes, dont :
 - o 5 sur la mobilité (accessibilité piétonne et desserte en transports en commun)
 - o 5 sur les formes urbaines et le nombre de logements
 - o 3 sur la gestion des eaux pluviales
 - o 3 sur la mise en œuvre opérationnelle

Pour finir, 5 contributions ont concerné un autre sujet qui n'est pas en lien avec la procédure de modification n°4, soit du fait d'une incompréhension sur l'objet de la procédure, soit de manière volontaire en saisissant la possibilité, via la concertation, d'interpeller la Métropole ou les communes membres sur un autre sujet.

3. SYNTHÈSE QUALITATIVE

Pour chaque thématique, les sujets abordés sont présentés du plus récurrent au moins récurrent dans les avis exprimés.

La démarche de concertation

Des participants considèrent que l'annonce des réunions publiques n'a pas fait l'objet d'une diffusion assez large et assez en amont de la réunion et que l'actualité politique autour des élections législatives anticipées a pu avoir un impact négatif sur la participation des habitants à la concertation.

Concernant le déroulé de la réunion publique à Sassenage, certains regrettent l'enchaînement entre la réunion publique sur la révision allégée n°1 et la réunion publique sur la modification n°4 sans pause et un temps consacré à l'échange trop court.

Sur les supports mis à disposition, des participants ont fait part de leur difficulté à se repérer sur les plans en raison du manque d'informations contextuelles (nom de rue, ...) et de l'échelle retenue.

Il est demandé une nouvelle réunion de concertation à l'automne 2024.

⇒ Suite donnée...

La Métropole prend acte de ces remarques et en tiendra compte pour les prochaines concertations qui seront menées dans le cadre des procédures d'évolution du PLUi suivantes. Les modalités mises en place pour cette procédure de modification n°4 du PLUi sont proportionnées aux évolutions engagées et les réunions de concertation ont permis d'apporter toutes les clarifications nécessaires pour la compréhension des objets de la modification et des supports présentés. Lors de la réunion à Sassenage, après un temps d'accueil et de présentation de la procédure en séance plénière, un travail sur table était proposé pendant une heure, permettant ainsi aux participants d'échanger successivement durant 30 mn sur l'un et l'autre des sujets majeurs de la modification, à savoir les zones AU et la mixité sociale.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

La procédure de modification n°4

Des questions de clarification sont posées sur la différence entre les procédures de révision allégée n°1 et de modification n°4 et sur les conséquences de chacune d'entre elles sur Sassenage.

⇒ Suite donnée...

La procédure de révision allégée consiste à faire évoluer dans le PLUi le règlement des risques d'inondation par le Drac suite à l'approbation du nouveau PPRi Drac en 2023. La procédure de modification n°4 tire les conséquences de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet des Portes du Vercors sur Sassenage à cause des risques naturels forts. Elle vise à reclasser en zone agricole la zone à urbaniser des Portes du Vercors, à mettre en place de nouveaux outils de mixité sociale pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs en termes de production de logements sociaux et à ouvrir à l'urbanisation la zone AU des « Côtes amont ».

Cette contribution n'amène pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

La zone AU des Portes du Vercors

Aucun avis n'est émis sur le reclassement en zone A de la zone AU de Portes du Vercors. Une clarification doit cependant être apportée suite à une incompréhension. Le secteur sera inconstructible et il n'est plus porteur de projet de logements sociaux.

⇒ Suite donnée...

Des clarifications et des précisions ont été apportées lors des réunions publiques.

Cette contribution n'amène pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

L'application des obligations de la loi SRU en logement social sur la commune de Sassenage

De nombreux éclaircissements sont demandés sur la mise en œuvre des obligations de construction de logements sociaux sur la commune de Sassenage. Quel est le nombre de logements sociaux manquants sur la commune ? Sur quelle période l'obligation de rattrapage de logements sociaux s'applique-t-elle ? L'intérêt même d'atteindre les 25% de logements sociaux est remise en question. Des participants considérant que Sassenage s'est développée à un rythme relativement soutenu et qu'elle a su maintenir une mixité sociale dans sa population malgré un taux de logements sociaux inférieur à 25%.

Plusieurs contributeurs mettent en avant les contraintes à l'urbanisation présentes sur le territoire communal : risques naturels, risques technologiques, sites patrimoniaux et paysagers. Ils considèrent qu'elles devraient être prises en compte pour une modulation des obligations réglementaires de la part des logements sociaux à atteindre. Il est demandé des informations sur le recours porté par la commune auprès du Tribunal administratif pour faire reconnaître le droit à une exemption du prélèvement SRU.

⇒ *Suite donnée...*

Lors de la séance de concertation, des réponses ont été apportées aux différentes interrogations portant sur les modalités de mise en œuvre des obligations de réalisation de logements sociaux. Les taux de logements sociaux imposés sur le territoire communal sont issus de la réglementation nationale codifiée dans le Code de l'Urbanisme que les collectivités locales doivent respecter et avec laquelle le PLUi doit être compatible. La question de l'exemption de la commune vis-à-vis de ces obligations au regard des risques relève d'une décision de l'Etat. La Métropole n'a pas d'informations sur l'avancée de la procédure.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

Le fonctionnement des outils de mixité sociale

Les participants de la réunion publique se sont interrogés sur le fonctionnement des outils de mixité sociale mis en place dans le PLUi : SMS (Secteur de mixité sociale) et ERS (Emplacement Réservé pour mixité sociale). Est-ce que je peux rénover une maison qui est concernée par un ERS ? Est-ce que cela oblige le propriétaire à réaliser un projet ? Est-ce que cela veut dire que la Métropole va acquérir les terrains ? Est-ce que je peux diviser en deux une maison concernée par un ERS ?

⇒ *Suite donnée...*

Des clarifications et des précisions ont été apportées lors des réunions publiques sur le fonctionnement des outils de mixité sociale et en particulier de l'ERS.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

L'ERS du Billery

Après des questions de compréhension de l'outil et de son périmètre, des participants s'interrogent sur l'opération qui pourra y être réalisée : quel nombre d'étages et quelle protection pour les arbres existants ?

⇒ *Suite donnée...*

Des clarifications et des précisions sont apportées sur l'outil de mixité sociale mis en place. Concernant les hauteurs réalisables, il n'y a pas d'évolution du zonage en vigueur qui définit les règles de gabarit dans le secteur (zone UD1). Il n'y a pas de protection spécifique des arbres sur ce site mais le projet devra respecter les orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité en termes de trame végétale.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

L'instauration d'un SMS en entrée de ville Sud

Des questions de compréhension de l'outil et de son périmètre sont posées par les participants.

⇒ **Suite donnée...**

Le SMS concerne une quinzaine de parcelles, exemptées de risques naturels et présentant donc une capacité de mutation.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi.

La zone AU des Côtes Amont

Ces thématiques sont présentées en ordre décroissant de récurrence dans les avis exprimés

La mobilité : accessibilité piétonne et desserte en transports en commun

Plusieurs contributeurs relèvent l'éloignement du site des Côtes des services, commerces et équipements de la commune. Il est mis en évidence que la zone AU n'est pas connectée à un réseau de déplacement doux et n'est pas desservie par les transports en commun urbains. Un participant précise que l'arrêt le bus le plus proche, « La Dent du Loup », est situé plus bas le long de la route de Villard de Lans mais que cette dernière n'est pas adaptée au déplacement des piétons et des cycles pour y accéder depuis la zone des Côtes amont. Des contributeurs soulignent l'incohérence entre le fait de promouvoir l'adaptation au changement climatique et d'ouvrir à l'urbanisation un secteur qui, par sa situation, conduira les familles à avoir au moins deux voitures. Bâtir tant de logements en un lieu si peu accessible paraît, pour certains participants, contraire aux engagements de la Métropole.

En complémentarité à ces remarques, un participant s'interroge sur le calibrage du nombre de places de stationnement au sein de l'opération afin de prévenir d'éventuels problèmes de stationnement gênant sur l'espace public.

Il est également soulevé l'opportunité que constitue cette opération de favoriser les mobilités douces dans le secteur des Côtes.

⇒ **Suite donnée...**

L'impossibilité de développer le secteur "Portes du Vercors" remet en question la capacité de la commune à atteindre ses objectifs en matière de construction de logements sociaux. Une réflexion menée à l'échelle de l'ensemble du territoire prévoit pour la modification n°4 un renforcement des outils de mixité sociale mais les capacités à court terme mises en évidence au sein du tissu existant s'avèrent insuffisantes pour amorcer un réel rattrapage de la carence en logements sociaux. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Côtes amont est le résultat d'une analyse multicritères prenant en compte le foncier, l'environnement, le paysage, l'habitat, la mobilité, les risques naturels. La collectivité est déterminée à réduire au mieux les impacts du futur projet sur l'environnement. Pour cela elle a pu s'appuyer sur la démarche d'évaluation environnementale dans laquelle les élus métropolitains se sont engagés volontairement lors du conseil métropolitain du 9 février 2024.

Concernant les transports en commun urbains, les éventuels besoins d'amélioration de la desserte sont toujours évalués après réalisation de l'opération, une fois les logements occupés. Pour le calibrage de l'offre de stationnements de l'opération, l'article L151.35 du Code de l'Urbanisme fixe des plafonds applicables nonobstant les dispositions du PLUi. Ainsi, pour les logements sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. On peut de plus souligner que les ménages disposant de deux voitures individuelles restent minoritaires sur le territoire communal. Si 92% des ménages sassenageois ont une voiture individuelle, 50% n'ont qu'une voiture et cette part augmente régulièrement depuis 2010.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi

Les formes urbaines et le nombre de logements

Des participants demandent des précisions sur le programme qui pourra être réalisé : nombre de logements prévus, les hauteurs maximales qui seront autorisées et plus globalement sur la typologie de logements envisagée. Il est également demandé si les constructions pourront s'implanter dans les zones vertes du schéma de l'OAP.

⇒ Suite donnée...

Le gabarit des constructions sera cadré par le règlement de la zone AUD2 aux règles équivalentes à celles de la zone UD2 qui recouvre l'ensemble du secteur des Côtes. Les capacités constructives sont ainsi équivalentes à celles du coteau actuellement. Le nombre minimum de logements sera imposé par les prescriptions associées à l'ERS, c'est-à-dire 45 logements.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi.

L'opportunité d'ouvrir la zone AU des Côtes amont à l'urbanisation

Des participants émettent des remarques sur l'opportunité d'ouvrir cette zone AU à l'urbanisation dans un contexte de consommation excessive d'espaces naturels. Il est mis en avant la nécessité de prendre en compte les enjeux écologiques, les besoins de préserver en priorité de l'urbanisation les sols de "bonne qualité", de protection aux atteintes significatives sur le paysage naturel et de protection des espèces protégées.

Il est demandé d'avoir une réflexion globale sur le développement futur de l'urbanisation (friches, logements à réinvestir, prise en compte résiliente des risques, zones potentielles de renouvellement urbain).

⇒ Suite donnée...

Le choix d'ouvrir la zone AU des Côtes amont a été déterminé suite à une étude de capacité démontrant l'absence d'un réel gisement foncier mobilisable à court terme sur le reste du territoire remettant en cause la capacité de la commune à répondre à ses objectifs de construction de logements et de mixité sociale. Il a fait l'objet d'une analyse multicritère et d'investigations fines sur le plan environnemental pour évaluer les impacts d'un aménagement du site. Le passage à deux reprises de naturalistes a permis d'exclure la présence d'espèces végétales, animales ou d'habitats naturels patrimoniaux. Pour autant, les choix d'aménagement retenus, ayant appliqué la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), intègrent des mesures de réduction et d'évitement des impacts environnementaux.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi.

La gestion des eaux pluviales

Des questions techniques sont posées sur la manière dont seront gérées les eaux pluviales : A-t-on le droit de rejeter les eaux pluviales chez les voisins ? Comment vont être stockées et évacuées les eaux pluviales ?

Des éclaircissements sont également demandés sur les modalités techniques de mises en œuvre du système de gestion des eaux pluviales retenu.

⇒ Suite donnée...

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

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi.

La mise en œuvre opérationnelle

Des participants s'interrogent sur la réalité d'une opération sur ce secteur : le propriétaire est-il au courant ? Est-il vendeur ? Est-ce qu'un promoteur est déjà désigné pour réaliser l'opération ?

⇒ **Suite donnée...**

L'opérationnalité à court terme du programme est garantie. Le propriétaire a été associé par la Commune aux réflexions et la faisabilité de l'opération a été confirmée par l'étude d'un architecte-urbaniste.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi.

Les équipements

Un contributeur s'inquiète de voir ce secteur transformé en quartier d'ortoir. Il lui paraît indispensable d'y fournir des infrastructures permettant aux jeunes et moins jeunes de pratiquer des loisirs (terrain de sports, vélo, salle polyvalente...), voire des commerces.

⇒ **Suite donnée...**

Compte tenu de la taille modeste de cette opération, les besoins en équipements publics notamment sportifs et culturels devront s'apprécier à l'échelle du secteur des Côtes, voire du territoire communal.

Or la commune de Sassenage dispose déjà d'un parc d'équipements publics riche et diversifié permettant la satisfaction des besoins de sa population (4 groupes scolaires dont un aux Côtes, collège, lycée professionnel, crèche, gymnases, stades, piscine, médiathèque, théâtre, école de musique, centre associatif...) et suffisant pour les futurs logements du secteur des Côtes amont.

Ces contributions n'amènent pas d'évolution sur le dossier de modification n°4 du PLUi.

GLOSSAIRE

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Zone AU : Zone à urbaniser

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

ERS : Emplacement Réservé pour mixité Sociale

SMS : Secteur de Mixité Sociale