



Délibération du Conseil métropolitain

Séance du 27 septembre 2024

OBJET : STRATEGIE FONCIERE, URBANISME ET PLUI - Ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont sur la commune de Sassenage pour permettre la réalisation d'une opération entièrement dédiée au logement social

Délibération n° 33

Rapporteur : Ludovic BUSTOS

Le vingt sept septembre deux mille vingt-quatre à dix heures, le Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole s'est réuni sur la convocation et sous la présidence de Christophe FERRARI, Président de Grenoble-Alpes Métropole et sous la présidence Raphaël GUERRERO de la n°20 à la n°24

Nombre de conseillers métropolitains en exercice au jour de la séance : **119**

Nombre de conseillers métropolitains votants (présents et représentés) : **118** de la n°1 à la n°78, **116** de la n°79 à la n°112

Présents :

Bresson : GUYOMARD – **Brié et Angonnes :** SOULLIER pouvoir à CHALAS de la n°42 à la n°112 – **Champagnier :** CHOLAT – **Claix :** REVIL pouvoir à STRECKER de la n°1 à la n°78, STRECKER – **Corenc :** MERMILLOD-BLONDIN – **Domène :** C. LONGO, SAVIN – **Echirolles :** BOUHAFS, DEMORE pouvoir à LABRIET de la n°1 à la n°53 puis de la n°79 à la n°112, LABRIET, MADRENNES pouvoir à SULLI de la n°81 à la n°112, ROSA, SULLI – **Fontaine :** DE CARO, LEYRAUD, F. LONGO pouvoir à THOVISTE de la n°1 à la n°78, THOVISTE, TROVERO – **Gières :** CUSSIGH, VERRI – **Grenoble :** ALLOTO pouvoir à SCHUMAN de la n°79 à la n°112, BELAIR, BEN-REDJEB pouvoir à ROCHE de la n°53 à la n°78, BERON-PEREZ pouvoir à KDOUH à la n°112, BERTRAND pouvoir à JACQUIER de la n°42 à la n°112, BOER, BOUZEGHOUB pouvoir à LISSY de la n°42 à la n°78, BRETTON pouvoir à LHEUREUX de la n°1 à la n°5, CAPDEPON, CARIGNON, CARROZ pouvoir à NAMUR de la n°1 à la n°30, CENATIEMPO pouvoir à MARGUERY de la n°42 à la n°78, CHALAS pouvoir à SOULLIER de la n°1 à la n°5, CLOUAIRE pouvoir à ALLOTO de la n°42 à la n°78, CONFESSON, DESLATTES pouvoir à SEMANAZ de la n°7 à la n°41, puis de la n°107 à la n°112, FRISTOT, GARNIER pouvoir à PFISTER de la n°42 à la n°79, KADA pouvoir à DESLATTES de la n°1 à la n°5 puis pouvoir à BRETTON de la n°6 à la n°41, KRIEF, LHEUREUX pouvoir à FRISTOT de la n°15 à la n°41, MARTIN pouvoir à MONGABURU de la n°1 à la n°19, MONGABURU, NAMUR, OLMOS, PANTEL pouvoir à CONFESSON de la n°1 à la n°30 puis de la n°43 à la n°79, PETERS pouvoir à BERON PEREZ de la n°1 à la n°30, PFISTER, PICOLLET pouvoir à ODDON de la n°1 à la n°5 puis pouvoir à LAVAL de la n°42 à la n°95, ROCHE, SABRI pouvoir à SCHUMAN à la n°53, SCHUMAN, SIX pouvoir à LEYRAUD de la n°42 à la n°78, SPINI – **Herbeys :** FLEURY – **Jarrie :** GUERRERO – **La Tronche :** DEBEUNNE, SPINDLER – **Le Fontanil-Cornillon :** DUPONT-FERRIER pouvoir à GARCIN de la n°6 à la n°41 – **Le Gua :** FARLEY – **Le Pont de Claix :** FERRARI pouvoir à HERENGER de la n°20 à la n°24, GRAND – **Le Sappey en Chartreuse :** ESCARON – **Meylan :** CARDIN pouvoir à VERRI de la n°42 à la n°78, HERENGER, HOURS pouvoir à DE CARO de la n°1 à la n°78 – **Miribel Lanchâtre :** M. GAUTHIER – **Murianette :** GARCIN – **Mont Saint-Martin :** DEPINOIS – **Montchaboud :** SOTO – **Notre Dame de Commiers :** RENIER – **Notre Dame de**

Mésage : BUISSON pouvoir à LEMARIEY de la n° 55 à la n°112 – **Poisat** : BUSTOS – **Proveysieux** : BALESTRIERI – **Quaix en Chartreuse** : ROSSETTI – **Saint Barthélémy de Séchilienne** : STRAPPAZZON pouvoir à BUSTOS de la n°1 à la n°78 – **Saint-Egrève** : AMADIEU, CHARAVIN pouvoir à CENATIEMPO de la n°30 à la n°41 puis pouvoir à CUSSIGH de la n°42 à la n°112, B. COIFFARD – **Saint Georges de Commiers** : GRIMOUD – **Saint-Martin d'Hères** : ASSALI pouvoir à PETERS de la n°42 à la n°112, KDOUH pouvoir à RUBES de la n°1 à la n°41, OUDJAOUDI pouvoir à L. COIFFARD de la n°42 à la n°112, QUEIROS pouvoir à VEYRET de la n°1 à la n°78, RUBES, SEMANAZ, VEYRET pouvoir à QUEIROS de la n°81 à la n°112 – **Saint-Martin Le Vinoux** : LAVAL, MARDIROSSIAN – **Saint-Paul de Varces** : CURTET – **Saint-Pierre de Mésage** : MASNADA – **Sassenage** : MERLE – **Sarcenas** : DULOUTRE – **Seyssinet Pariset** : LISSY, SIEFERT – **Seyssins** : HUGELE pouvoir à LEYRAUD de la n°1 à la n°41, MARGUERY – **Varces Allières et Risset** : CORBET, LEMARIEY – **Vaulnaveys-le-bas** : JM. GAUTHIER pouvoir à MASNADA de la n°6 à la n°112 – **Vaulnaveys Le Haut** : PORTA – **Venon** : ODDON pouvoir à JULLIEN de la n°42 à la n°112 – **Veurey-Voroize** : JULLIEN – **Vif** : GENET, GONAY – **Vizille** : L. COIFFARD, JACQUIER.

Absents ayant donné pouvoir sur toute la séance :

Champ sur Drac : DIETRICH pouvoir à AMADIEU – **Echirolles** : RABIH pouvoir à SPINDLER – **Eybens** : BEJJAJI pouvoir à CHOLAT, SCHEIBLIN pouvoir GRAND – **Grenoble** : DJIDEL-BRUNAT pouvoir à SIEFERT, PIOLLE pouvoir à OLMOS – **Noyarey** : PENNISI pouvoir à MARDIROSSIAN – **Saint-Martin d'Hères** : CHERAA pouvoir à TROVERO – **Sassenage** : GENIN-LOMIER pouvoir à MERLE – **Séchilienne** : PLENET pouvoir à CORBET

Absents :

Echirolles : MOULIN-COMTE – **Grenoble** : BEN-REDJEB de la n°79 à la n°112, ROCHE de la n°79 à la n°112

Pierre LABRIET a été nommé secrétaire de séance

Le rapporteur, Ludovic BUSTOS
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : STRATEGIE FONCIERE, URBANISME ET PLUi - Ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont sur la commune de Sassenage pour permettre la réalisation d'une opération entièrement dédiée au logement social

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153.38 ;

Vu les statuts de Grenoble-Alpes Métropole et notamment sa compétence en matière de « plan local d'urbanisme » ;

Vu l'arrêté du Préfet de l'Isère n°38-2023-07-17-00002 en date du 17 juillet 2023 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Drac aval

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 2 juillet 2021 approuvant le bilan de la mise à disposition du public et la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du 16 décembre 2022 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu l'arrêté n°1AR230113 en date du 28 juillet 2023 portant mise à jour n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 22 décembre 2023 relative à la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation préalable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 09 février 2024 relative à la Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble-Alpes Métropole relative au risque inondation du Drac ; Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation préalable ; Arrêt des modalités de collaboration avec les communes ; soumission à une évaluation environnementale ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 9 février 2024 relative à la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation préalable à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du 5 juillet 2024 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 5 juillet 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu l'arrêté n° 1AR240126 en date du 21 août 2024 prescrivant la modification n°3 du PLUi ;

Vu la concertation préalable à la modification n°4 qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2024 ;

Considérant la délibération du Conseil métropolitain en date du 27 septembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 20 décembre 2019, est un document de planification dont l'évolution régulière permet de prendre en compte les besoins

du territoire métropolitain, dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Plusieurs procédures d'évolution du PLUi ont déjà été menées : une modification simplifiée, des mises à jour, une première modification de droit commun n°1 dont l'approbation a fait l'objet d'une délibération en Conseil métropolitain le 16 décembre 2022 et une deuxième modification de droit commun n°2 dont l'approbation a fait l'objet d'une délibération en Conseil métropolitain le 5 juillet 2024. Une modification n°3, une modification n°4 et une révision allégée n°1 sont également en cours.

Le 9 février 2024, le Conseil métropolitain a défini les modalités de la concertation préalable sur le projet de modification n°4 du PLUi sur la commune de Sassenage. Cette procédure d'évolution du PLUi est nécessaire du fait de l'approbation du PPRi Drac aval le 17 juillet 2023 qui a rendu inconstructible la zone AU stricte des Portes du Vercors sur la commune de Sassenage. La modification n°4 a pour objectif de modifier le zonage sur le secteur des Portes du Vercors en reclassant en zone agricole les tènements actuellement classés en zone AU et en ajustant en conséquence les règles de mixité sociale et de mixité commerciale sur le secteur concerné. Cette modification a également pour objectif d'assurer la capacité du PLUi, pour la commune de Sassenage déficitaire en logements sociaux, à mettre en œuvre les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et à être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH). Cet objectif se traduit par une évolution des règles de mixité sociale sur plusieurs secteurs de la commune et par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont pour permettre la réalisation d'une opération d'au moins 45 logements, entièrement dédiée au logement social. Cette modification de zonage s'accompagne de la création d'une OAP sectorielle et de la modification d'un emplacement réservé destiné à un élargissement de voirie.

Le projet de modification n°4 a été soumis à concertation préalable du 30 mai au 30 juin 2024 et le bilan de cette concertation fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain le 27 septembre 2024.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil métropolitain doit justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

Rappel des enjeux du projet

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont doit permettre d'assurer la réalisation d'un programme d'au moins 45 logements, entièrement dédié au logement social.

L'opération des « Portes du Vercors » prévoyait l'aménagement d'une urbanisation mixte (logements, commerces, activités économiques, loisirs) sur environ 100 hectares situés sur les communes de Fontaine et Sassenage, avec une mise en œuvre programmée sur la période 2020-2040. La partie Nord de cette opération située sur Sassenage, identifiée comme inconstructible par le PPRi Drac aval approuvé le 17 juillet 2023, ne pourra se réaliser alors qu'elle prévoyait la réalisation de 610 logements sociaux.

Pour rappel, au 1er janvier 2023 la commune de Sassenage dispose de 15,1 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25 %, ramené à 20 % pour la période 2023-2025. De plus, l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2023 a prononcé l'état de carence de la commune de Sassenage du fait du non-respect de ses obligations triennales pour la période 2020-2022.

L'impossibilité de développer le secteur sassenageois des Portes du Vercors remet en question la capacité de la commune 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 donc de la nécessité de dégager de nouvelles capacités de production de logements sociaux. Ce projet 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 motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont exposés ci-après :

1) Au regard des capacités d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées sur le territoire de la commune considérée. L'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont est intimement liée à la nécessité pour la commune de Sassenage de combler sa carence en logement sociaux. Elle est le résultat d'une nouvelle stratégie de production de logements sociaux sur la commune mise en place suite à l'inconstructibilité de la zone AU des Portes du Vercors. La justification de l'insuffisance des capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées trouve ainsi sa pertinence à l'échelle communale.

Un territoire communal particulièrement contraint

Le développement du parc de logements s'est fortement ralenti à compter des années 2010. Le territoire communal est en effet soumis à des freins au déploiement d'une nouvelle offre de logements :

- La commune de Sassenage est notamment exposée à des risques d'inondation de plaine, de crue torrentielle et de mouvements de terrain. Couverte par un PPRN multirisques approuvé en 2007 et le PPRI Drac aval approuvé en 2023, elle est ainsi concernée par des aléas forts conduisant à une inconstructibilité règlementaire sur une partie de son territoire.
- La tache urbaine du territoire atteint d'ores et déjà un taux important de remplissage du foncier. Les tènements non bâtis sont rares et les opportunités de renouvellement urbain sont dépendantes d'initiatives privées.
- Le grand nombre de copropriétés horizontales constitue également un réel frein à la mutation du tissu urbain existant.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines

Pour les raisons explicitées précédemment, les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines mixtes du PLUi sont limitées. Il ne reste à ce jour que six entités foncières non bâties constructibles sur le territoire communal. Toutes sont des propriétés privées, certaines sont soumises à une rétention foncière du fait de leur configuration, de problématiques d'accès ou de contraintes topographiques sur les parties hautes de la commune.

Le phénomène de division parcellaire est réduit sur le territoire communal en raison d'une taille moyenne des terrains limitée et du grand nombre de copropriétés (verticales ou horizontales). En tout état de cause, cette dynamique de construction ne saurait répondre aux enjeux de production de logements sociaux auxquels doit répondre la commune. Plus globalement, le potentiel dans le diffus est totalement dépendant d'initiatives privées et ne présente aucune garantie calendaire. Par ailleurs, le potentiel issu de la démarche d'acquisition-amélioration est conditionné à la dynamique de vente du territoire.

La commune et la Métropole ont effectué un travail d'identification des tènements qui, sous forme de densification / renouvellement urbain, peuvent être réellement à court et moyen terme porteurs d'opérations permettant de combler la carence en logements sociaux.

Environ 200 logements peuvent ainsi être mobilisés en zone urbaine, ce qui représente environ 30% des besoins de rattrapage.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines sont donc insuffisantes pour répondre aux impératifs de construction de logements sociaux de la commune de Sassenage, d'où la nécessité de mobiliser une zone à urbaniser.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones à urbaniser

Il n'y a pas de zones à urbaniser indicées délimitées sur la commune de Sassenage. Sont cependant identifiés 32,17 hectares de zones AU strictes, c'est-à-dire réputées insuffisamment équipées au moment de l'élaboration du PLUi :

- 24,63 ha correspondent à la zone AU des Portes du Vercors et vont être reclassés en zone agricole dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.
- 4,66 ha correspondent à la zone AU située en continuité du site d'Air Liquide, qui par sa localisation s'oriente vers une vocation économique.
- 1,69 ha correspondent à la zone AU des Côtes Aval, un secteur présentant encore de lourdes problématiques d'équipement, en particulier d'accès, encore non résolues.
- 1,19 ha correspondent la zone AU des Côtes Amont, qui constitue la seule zone AU du territoire communal destinée à l'habitat pouvant être aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, des solutions pour son équipement ayant été trouvées.

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

2) Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone

Lors de l'élaboration du PLUi, le classement en zone AU stricte du secteur des Côtes Amont avait été motivé par des contraintes de secteur ne permettant pas de confirmer un équipement suffisant de la zone.

Les études préalables réalisées depuis ont permis de confirmer la suffisance des équipements desservant la zone AU :

- Accès : aucun accès direct n'est possible depuis la route de Villard-de-Lans. L'accès à l'opération pourra s'effectuer par la route du Pont Charvet. Le carrefour avec la route de Villard-de-Lans est suffisamment dimensionné pour accueillir les flux de véhicules supplémentaires.
- Alimentation en eau potable : le raccordement sera effectué en aval du tènement au niveau de la rue du Maquis.
- Eaux usées : les eaux usées seront évacuées en gravitaire dans le réseau situé route de Villard-de-Lans.

S'agissant des eaux pluviales, la prise en compte des aléas de glissement de terrain par le règlement du PPRN interdit l'infiltration sur l'ensemble du périmètre. Un réseau d'eaux pluviales est présent en amont du site de l'autre côté de la route de Villard-de-Lans. Les eaux pluviales devront être stockées dans un bassin de rétention en aval du projet qui sera équipé d'un système de refoulement avec débit de fuite régulé en direction de l'exutoire situé chemin des Pataches.

Par ailleurs, une extension du réseau électrique sera nécessaire pour relier le transformateur du chemin de la Bouchardière au tènement du projet.

Le tènement 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 faisant l'objet d'une gestion régulière. Pour autant, aucun habitat d'intérêt communautaire n'y a été inventorié et l'inventaire écologique du site a relevé des enjeux liés à la flore patrimoniale qualifiés de faible et peu d'espèces avec des enjeux de conservation. D'un point de vue général, les sensibilités écologiques portent principalement sur la prairie, les haies et un roncier en limite Sud-Ouest. Ces milieux sont favorables à une faune et une flore typique de ces milieux.

La faisabilité urbaine et architecturale a été confirmée lors de la réalisation d'un schéma de composition avec un architecte, traduit sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des préconisations ont été faites et l'OAP sectorielle intègre des mesures d'évitement et de réduction de l'impact sur les milieux et la biodiversité et des principes d'implantation garantissant l'intégration paysagère d'une opération. La partie opérationnelle du périmètre sera classée en zone AUD2 à l'occasion de la modification n°4 du PLUi et comportera un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant un programme entièrement dédié au logement social.

L'inconstructibilité du secteur de projet des Portes du Vercors sur Sassenage et l'absence d'un réel gisement foncier mobilisable à court terme sur le reste du territoire remettent en cause la capacité de la commune de Sassenage à répondre à ses objectifs de production de logements et de mixité sociale. Le choix d'ouvrir ce site à l'urbanisation permet de répondre aux objectifs communaux tout en complétant une dent creuse du lieu-dit des Côtes et ainsi 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)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Côtes Amont, d'une superficie de 1,19 hectares, étant accompagnée du reclassement en zone agricole de la zone AU des Portes du Vercors qui représente une superficie de 24,63 hectares, ce sont ainsi plus de 23 hectares de foncier dont la vocation agricole est restituée et pérennisée.

Après examen de la Commission Territoires en transition du 13 septembre 2024, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Confirme l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Côtes Amont située sur la commune de Sassenage pour permettre la réalisation d'une opération d'au moins 45 logements entièrement dédiée au logement social, dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi, au regard des motivations exposées dans la présente délibération.

Abstention 2 : 2 voix du groupe *Une Métropole d'Avance* (Laurent AMADIEU, Christine GARNIER)

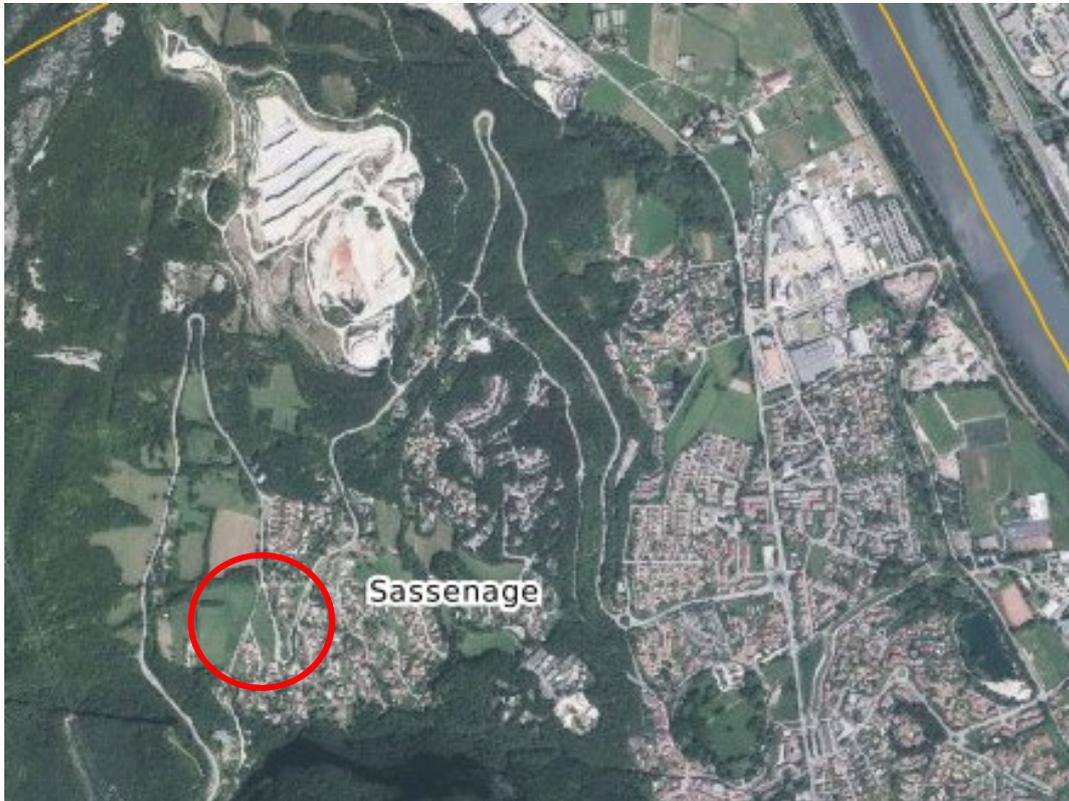
Conclusions adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le Président,

CHRISTOPHE FERRARI

Annexe à la délibération du 27 septembre 2024
relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Les Côtes Amont

Localisation du site Les Côtes Amont



Extrait PLUi en vigueur
Zone AU stricte
« Les Côtes Amont »

