



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SASSENAGE



PLUI approuvé le 20 décembre 2019
Projet de modification n°4



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

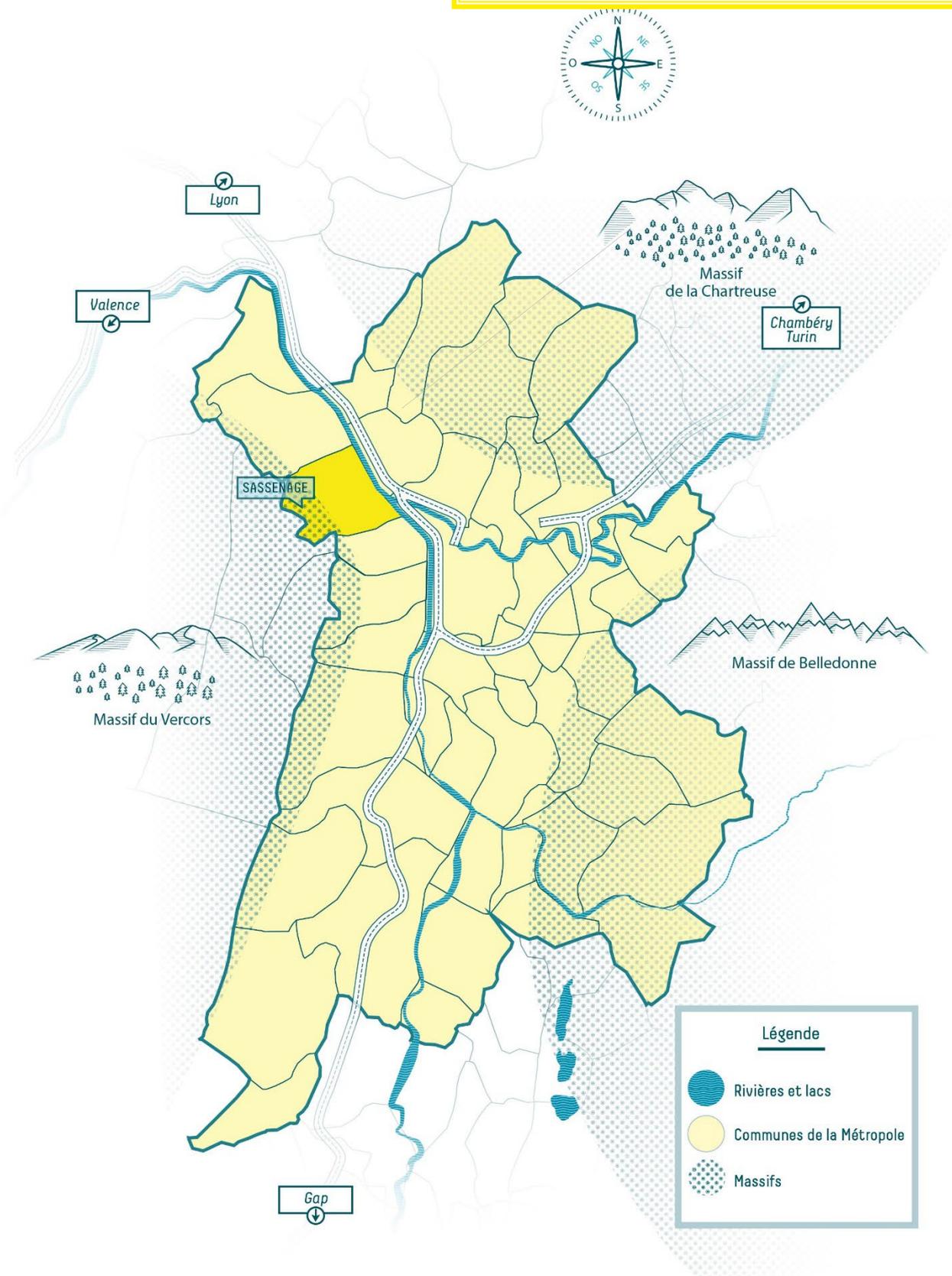
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

Commune de Sassenage

Population : **11 659** Sassenageois
Superficie : **1 331** hectares
Densité : **876** hab./km²
Altitude : **200 m à 1 435 m**

Commune du coeur d'agglomération grenobloise dans le SCOT GREG
Commune membre du **PNR du Vercors**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
POUR SUIVRE 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 MÉTROPOLIS RÉSILIENTE	7
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLIS POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ, AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLIS AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE	27
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLIS	35
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES, FAIRE MÉTROPOLIS AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	38
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ ET METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLIS POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE	42
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	46
INTRODUCTION GÉNÉRALE	47
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP75 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « FALAISE »	48

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

POURSUIVRE L'EFFORT DE REDUCTION 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 METROPOLE RESILIENTE

Le territoire sassenageois fait partie intégrante de la polarité métropolitaine Nord-Ouest, caractérisée par sa situation géographique de « porte d'entrée » des Alpes et d'accès principal à la métropole grenobloise.

Les espaces urbanisés du territoire peuvent se décomposer en plusieurs entités distinctes :

- Le centre-Bourg historique de Sassenage, implanté le long du torrent du Furon,
- Plus au Sud, de part et d'autre de l'avenue de Romans, les ensembles de grandes copropriétés des années 1960-1970 des Pies et des Glériates
- À l'Est du Bourg et de l'avenue de Romans, les ensembles de copropriétés plus récentes datant des années 1980 à 2000 concentrées autour de la rue du Gua et de la rue Jean Moulin (Domaine du vieux cèdre, Ovalie, Domaine de la petite Saône...)
- Au Nord du Bourg, de part et d'autre de l'avenue de Romans au-delà du rond-point Jean Prévost, on retrouve des ensembles de copropriétés (Domaine de l'eau vive, Clos Rimbaud, Cressonnière)
- Autour de ces quatre premiers secteurs, une grande partie de la plaine est occupée par une urbanisation moins dense, organisée la plupart du temps sous forme de lotissements ou de copropriétés horizontales de maisons individuelles, de maisons jumelées ou de petits collectifs.
- Plus à l'Ouest, à flanc de montagne, le secteur des Côtes forme un plateau sur lequel s'est développée une urbanisation pavillonnaire, en majeure partie sous forme de lotissements de maisons individuelles ou jumelées. Quelques projets récents de logements collectifs viennent diversifier les formes bâties.

À ces espaces bâtis à dominante résidentielle s'ajoutent les espaces urbanisés d'équipements et de zones d'activité situés sur les franges Est et Ouest de l'enveloppe urbaine. Ainsi, on constate qu'une grande majorité de la plaine de Sassenage est aujourd'hui urbanisée, à l'exception d'un secteur Nord ayant conservé sa vocation agricole et d'une enclave agricole située au Sud de la commune, en limite avec la commune de Fontaine (**Portes du Vercors**).

Sur le plan des risques naturels, la commune de Sassenage, à l'instar de plusieurs communes situées en rive gauche du Drac et de l'Isère, est fortement impactée par l'aléa d'inondation identifié dans le Porter à Connaissance (PAC) du Préfet du printemps 2018 relatif à la carte des aléas d'inondation par le Drac. Des secteurs d'inondation sont ainsi identifiés par le PAC sur une majeure partie des secteurs urbanisés, n'épargnant qu'une portion congrue de la plaine, autour du centre-Bourg historique, de la zone de la Falaise, du quartier des Glériates et de l'hôtel de Ville.

Sur le plan démographique, la commune de Sassenage présente un accroissement de sa population quasi-constant depuis les années 1970. Son cadre de vie, sa localisation à proximité de Grenoble et la dynamique de construction particulièrement favorable en font une commune résidentielle attractive.

Pourtant, le développement de l'urbanisation s'est fortement ralenti à compter de l'année 2010, avec une importante chute du nombre de constructions de logements mises en chantier. De plus, la diversité de l'offre actuelle en logement n'est pas satisfaisante, avec une part de logements sociaux trop faible par rapport aux contraintes légales et aux demandes locales de la population.

Compte tenu du peu d'espace foncier disponible et de la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels du Nord et des Côtes d'une part, des contraintes environnementales liées à l'inondabilité d'autre part, l'enjeu pour le territoire sera donc de maintenir une dynamique de construction de logement satisfaisante, en activant simultanément plusieurs leviers urbanistiques :

- À court terme, identifier des sites de renouvellement urbain d'ampleur exempts de risques naturels, pour permettre la réalisation d'opération de logement (le Bourg, les Glériates, Les Pies, Falaise)
- **À plus long terme, permettre à un projet structurant d'émerger en partie Sud de la commune, en continuité des espaces bâtis existants sur Fontaine et Sassenage, en tenant compte des aléas d'inondation présents sur le secteur (Portes du Vercors)**
- Et conserver des capacités foncières pour l'urbanisation de dents creuses épargnées par les risques naturels (Les Côtes)
- Au fil de l'eau, permettre aux tissus urbains constitués de se densifier (secteurs pavillonnaires de plaine et des Côtes)
- Sur le plan qualitatif, renforcer la diversification de l'offre, en construisant des logements sociaux dans tous les secteurs précités

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain en permettant la construction de logements, locaux d'activités, commerces et équipements. Il s'accompagnera d'une densification maîtrisée et qualitative des tissus urbains existants en veillant à la bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et naturel.
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Permettre un développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint
- Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires (16 communes concernées) en priorisant des opérations de logements locatifs sociaux dans les secteurs peu pourvus et en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat
- Développer une offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées
- Permettre l'aménagement des terrains de séjour et de passage afin de compléter l'accueil des gens du voyage
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain
- Inscire les projets urbains mixtes dans une logique de résilience



Pour la commune, ces orientations du PADD se déclinent en cinq grands objectifs :

- Optimiser le foncier en permettant le renouvellement urbain des secteurs du Bourg, des Pies, des Gléريات et de la Falaise
- **Accompagner la mise en œuvre du projet urbain résilient et structurant de Portes du Vercors**
- Conserver les capacités foncières à plus long terme sur les secteurs de dents creuses aux Côtes
- Permettre au tissu pavillonnaire de se densifier
- Accélérer la diversification de l'offre de logements

OPTIMISER LE FONCIER EN PERMETTANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES SECTEURS DU BOURG, DES PIES, DES GLÉRIATES ET DE LA FALAISE

Plusieurs sites de renouvellement urbain sont identifiés dans la plaine :

- Le secteur du centre-Bourg, et plus particulièrement les abords de la rue de la République autour de laquelle une opération de renouvellement est en cours,
- Les secteurs des Pies et des Glériates stratégiques par leur localisation en entrée de ville, qui présentent aujourd'hui un caractère urbain peu structuré (plots commerciaux, anciens bâtiments d'activités, logements individuels, logements collectifs plus ou moins récents, absence d'alignement...)

Pour ces trois secteurs, l'objectif sera de permettre le renouvellement urbain potentiel, en tenant compte des morphologies urbaines existantes, en s'inscrivant dans une logique de confortement des pôles de vie (voir chapitre ci-après).

En parallèle, un projet de renouvellement plus abouti est identifié sur le secteur de la Falaise, site d'activité économique qui fera l'objet d'une mutation pour accueillir du logement.

Sur ce secteur, l'objectif sera de permettre la réalisation des projets de renouvellement, en tenant compte des études déjà menées.

Ces trois secteurs se situent au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT de la GREG, leur renouvellement s'inscrit bien dans les dispositions du SCoT visant à localiser en priorité l'offre de nouveaux logements dans cet espace.

Par ailleurs, le secteur des Glériates se situe dans le périmètre d'intensification urbaine défini par le SCoT, et bénéficie à ce titre de dispositions fixant une densité minimale pour les constructions de logements (voir encart ci-après).

Déclinaisons communales

- Permettre le renouvellement urbain sur les secteurs du Bourg, des Pies et des Glériates et traiter les abords du parc Sasso Marconi
- Accompagner les projets de renouvellement étudiés et/ou engagés sur le secteur de la Falaise

Traduction réglementaire

- Classement en zone UA2 du secteur de la rue de la République
- Classement en zone UD1 du Parc Sasso Marconi et de ses abords
- Classement en zone UC2 du secteur des Pies et du secteur des Glériates
- Classement en zone UC2 et UC1 du site de la Falaise
- Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP75 sur le site de La Falaise
- Inscription au Plan des Formes Urbaines D2 d'une hauteur maximale de 23m sur une partie du site de projet de La Falaise (voir encart ci-dessous)

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

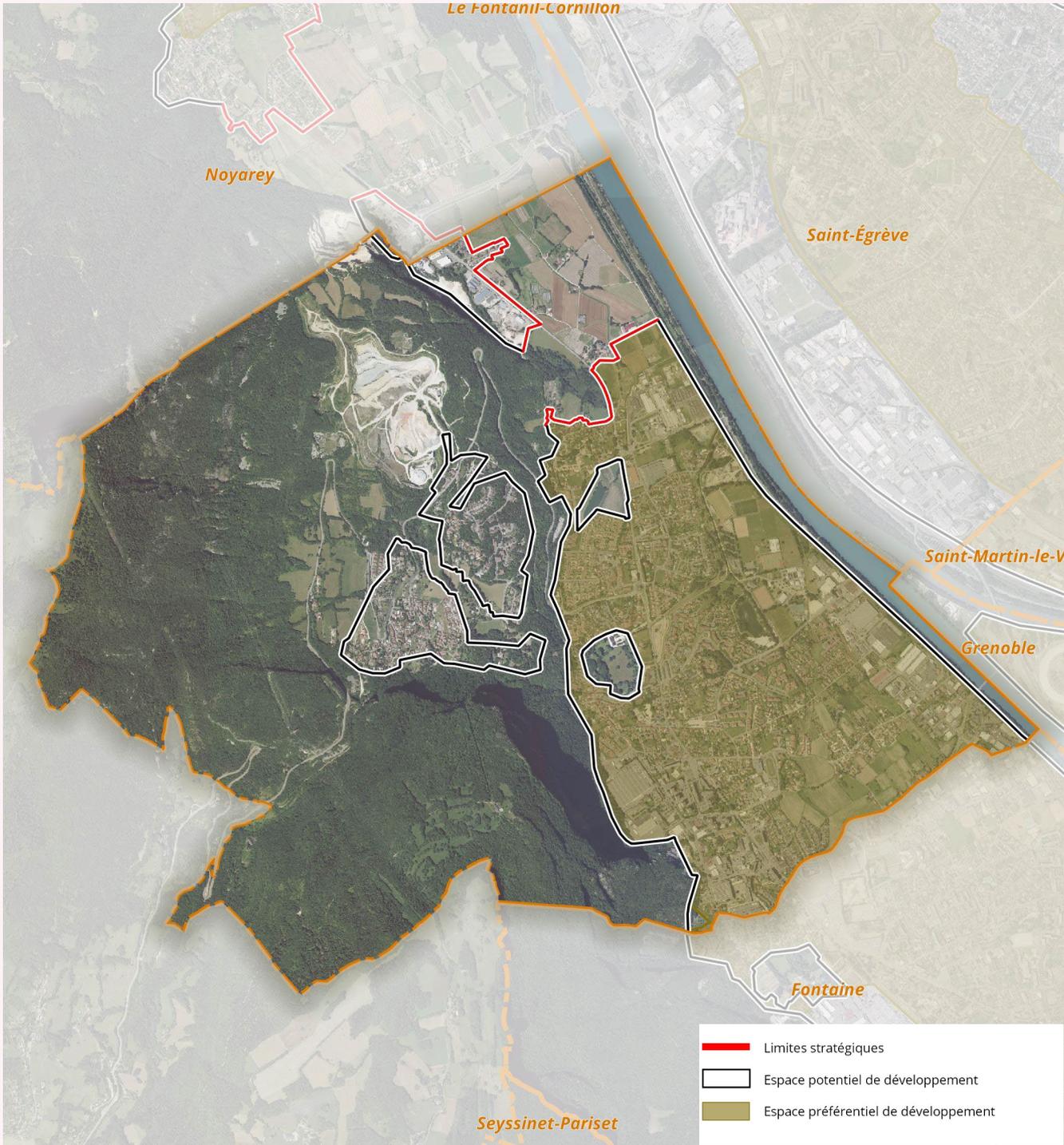
Pour **les communes du cœur de l'agglomération grenobloise** comme Sassenage, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel correspond principalement aux secteurs urbanisés situés dans la vallée et sur le piémont urbain. L'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements s'inscrit au sein de ces secteurs classés en zones UA2, UC1, UC2, UC3, UD1 et UD2. Plusieurs zones à urbaniser se situent également au sein des espaces préférentiels du développement, notamment la zone AUP1r correspondant au projet des Portes du Vercors **sur la commune de Fontaine**.

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements à Sassenage est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise.



Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRÉG

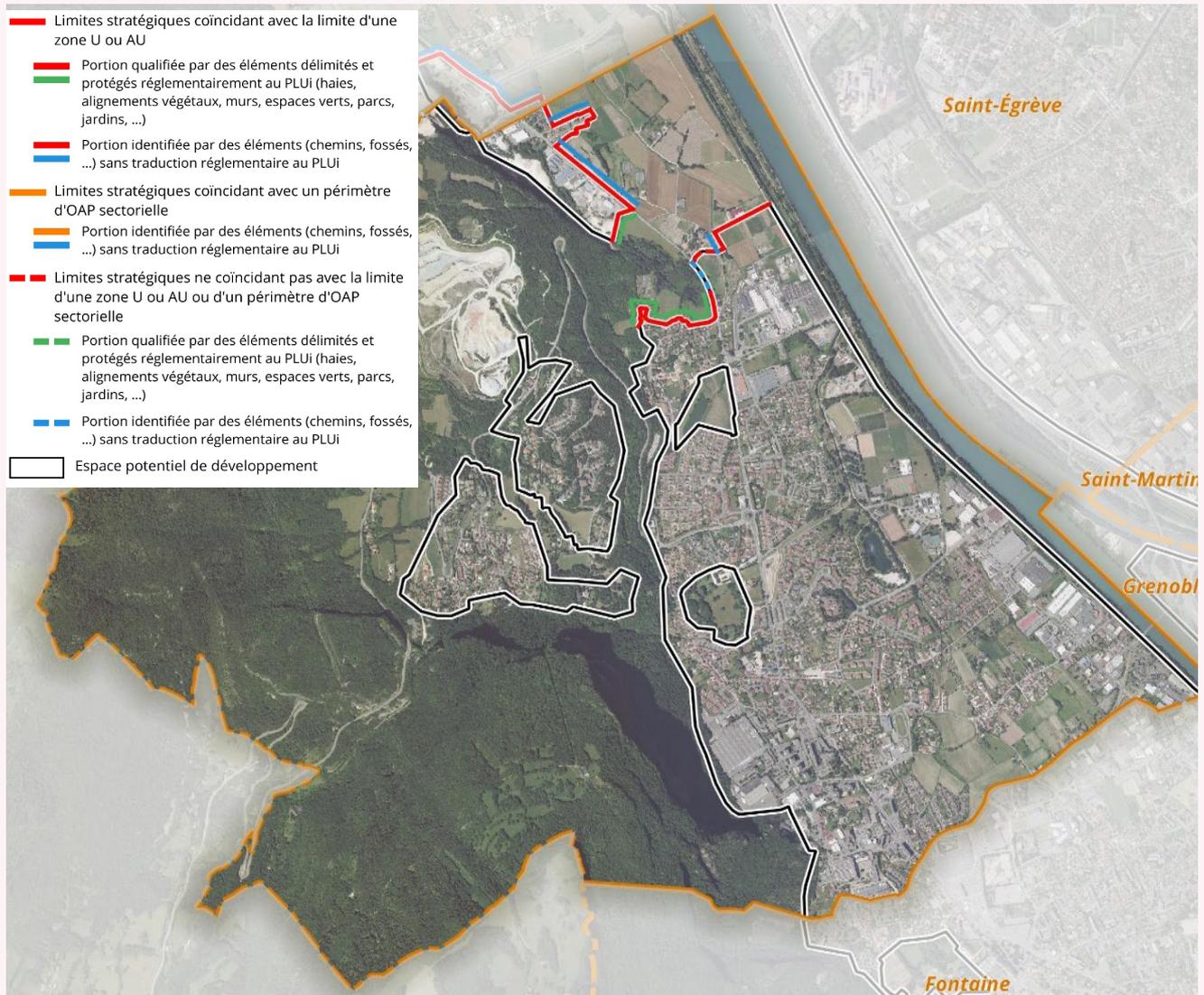
Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Sassenage, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble se situent sur la partie nord de la commune et coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines ou à urbaniser. Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines.

A l'extrémité Nord de Sassenage, dans la continuité de la commune de Noyarey, la limite stratégique coïncide avec la limite de la zone urbaine (UD2, UC3 et UE2). Une partie de cette limite est qualifiée par des éléments sans traduction réglementaire au PLUi, notamment une haie et une voie (rue de Pra Paris). En partie Est de la zone UE2, la limite stratégique est qualifiée par l'avenue de Valence. La partie Sud de la zone UE2 est quant à elle qualifiée par des éléments ayant une traduction réglementaire au PLUi : il s'agit de l'espace naturel intéressant correspondant au marais des Engenières, référencé K_7849 au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Sur le secteur de Hyparc, la limite stratégique coïncide avec la limite de la zone à urbaniser AU à vocation économique, dans le prolongement de la zone UE2 (zone d'activités d'Hyparc). Au droit de la ferme équestre du Vercors, une portion de la limite stratégique est identifiée par un élément sans traduction réglementaire au PLUi (haie). Une autre portion de la limite stratégique, le long l'avenue de Valence, correspond à un élément sans traduction réglementaire au PLUi.

Sur la partie Ouest de l'avenue de Valence, la limite stratégique coïncide avec la limite de zones urbaines UD1 et UD2 et est qualifiée par des éléments ayant une traduction réglementaire au PLUi (espace naturel intéressant correspondant au marais des Engenières, référencé K_7849 au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique).



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GrèG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Sassenage, il s'agit de la ligne de tramway A (terminus à La Poya) et de la ligne de bus n°20.

Conformément aux orientations du SCoT, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne que les espaces situés à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement des villes centres, pôles principaux et pôles d'appui du SCoT. Le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes. Plusieurs secteurs ont donc été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après).

Ont été retirés du périmètre :

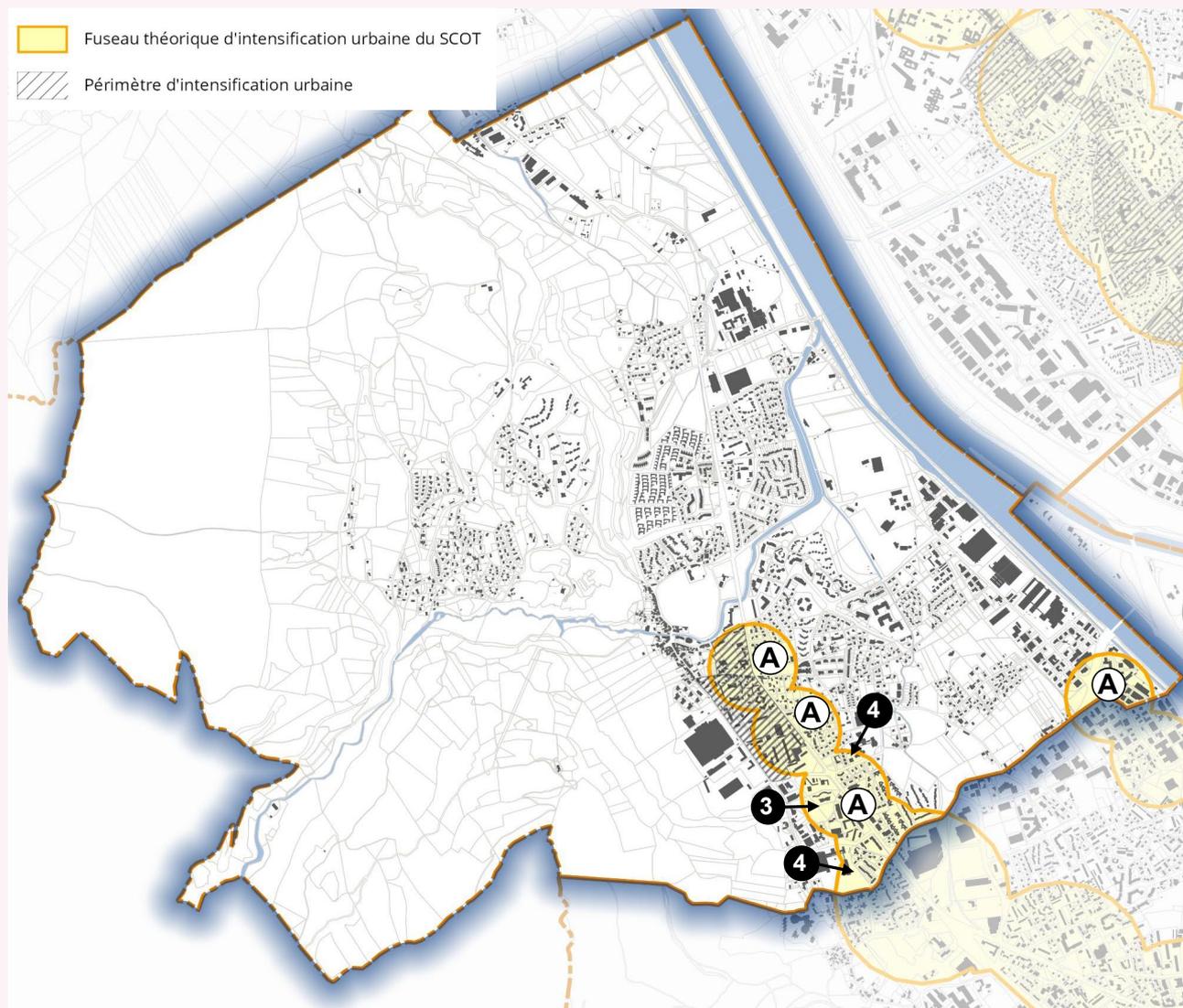
- > Les parcs urbains classés en UV (parc Messkirch...) ③
- > Les grands secteurs d'équipements classés en UZ1 : le lycée R. Deschaux et le collège A. Fleming ④
- > Tous les terrains soumis à un risque d'inondation au titre du PPRN situés à l'Est de l'avenue de Romans, et de part et d'autre de l'avenue de Valence, et pour lesquels un Rapport d'Emprise au Sol en terrain Inondable (RESI) maximum est fixé en application du règlement du PPRN (secteurs Bi'0, Bt0, Bt1). Ce RESI maximum étant par définition antinomique avec la fixation d'une emprise au sol minimale / Indice **A**
- > Tous les terrains soumis à un risque d'inondation situés au Sud de l'avenue des Buisnières identifiés dans le PAC lié à l'inondation par le Drac. Le RESI maximum ou les autres dispositions constructives qui s'appliquent sur ces terrains étant considérées comme contraignantes et ne permettant pas d'imposer de manière concomitante des dispositions réglementaires relatives à une densité minimale de construction / Indice **A**

Pour Sassenage, le périmètre se concentre de ce fait autour du secteur des Glériates, entre l'avenue de Romans et l'avenue de la Falaise, englobant le Parc Sasso Marconi jusqu'à la rue François Gérin.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

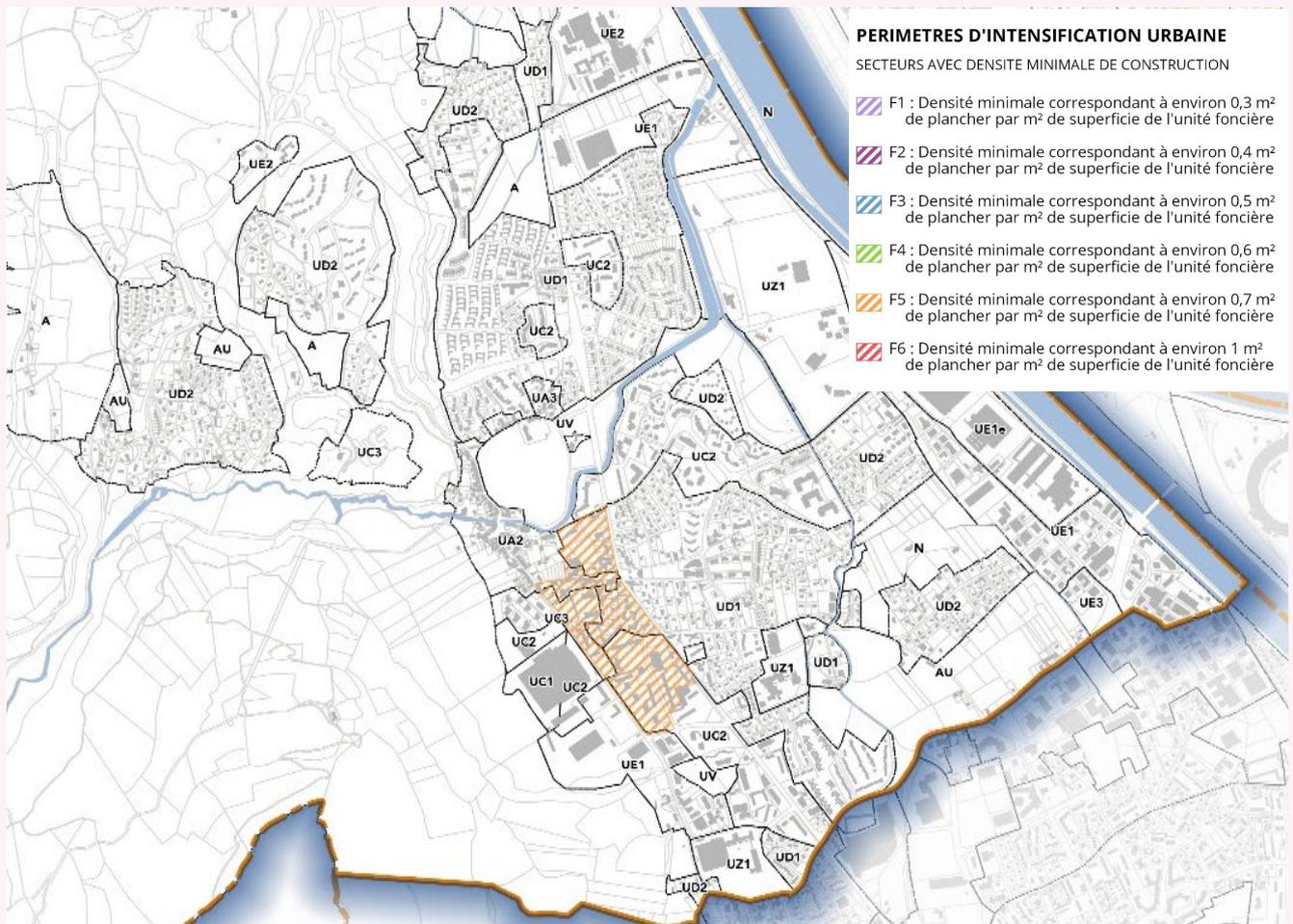
Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Sassenage est identifiée en tant que « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine » pour lequel une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher de logement par mètre carré d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F5. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine sont classés majoritairement en UA2, UC2, UC3 et UD1 ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs (D2)

Les dispositions du plan des hauteurs ont été mobilisées :

- > Sur le secteur de La Falaise, pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement tel qu'étudié, avec la délimitation d'une zone sur laquelle la hauteur maximale est portée à 23m. Le règlement de la zone UC1 qui couvre ce secteur fixe en effet la hauteur maximale à 20m au faitage ou au dernier acrotère, sans dépasser R+5, ce qui n'est pas suffisant pour autoriser le projet précité.

ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN RESILIENT ET STRUCTURANT DE PORTES DU VERCORS

Portée par Grenoble-Alpes Métropole, l'opération "Portes du Vercors" consiste en l'aménagement d'un éco-territoire 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 temporalité du projet "Portes du Vercors" tient compte des enjeux spécifiques du territoire :

- L'adaptation du projet aux aléas d'inondation du Drac, ce qui implique la mise en œuvre d'un projet résilient. À cet effet, la partie du projet située sur la commune de Sassenage est classée en zone AU strict (nécessitant une procédure d'évolution du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation). Il a été en outre acté qu'une dernière phase du projet initialement étudiée ne fera pas l'objet d'une urbanisation et est classée en zone naturelle au PLUi.
- Sur la commune de Sassenage, un enjeu spécifique porte sur la prise en compte de l'activité agricole. La mise en œuvre du projet "Portes du Vercors" devant veiller à réduire au maximum son impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles, le classement en zone à urbaniser à long terme (zone AU stricte) permet le phasage de l'opération et la prise en compte de cet enjeu
- Le territoire de Fontaine présente un caractère urbanisé et est concerné par un enjeu de renouvellement urbain, en particulier sur le secteur situé à l'Ouest de l'avenue Colonel Manhes et à l'Est du Boulevard Paul Langevin. Cela se traduit par un classement en zone AU indicée (AUP1r) qui correspond à la première tranche opérationnelle du projet "Portes du Vercors".

Par ailleurs, ce secteur de projet est concerné par les enjeux transversaux suivants:

- La prise en compte des richesses environnementales présentes sur le site, notamment le passage de la Petite Saône,
- L'insertion du projet dans son environnement bâti. Cette insertion doit être travaillée d'une part sur le plan morphologique, en tenant compte de l'hétérogénéité des tissus urbains limitrophes, et d'autre part sur le plan du fonctionnement urbain préexistant, en terme de circulation véhicules et modes doux, mais également en terme d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à plus grande échelle (fonctions commerciales, de services, d'équipements collectifs) au regard du nombre de logements programmés sur l'opération, etc.

Déclinaisons communales

- Permettre, à terme, l'urbanisation du projet Portes du Vercors sur la commune de Sassenage
- Prendre en compte les enjeux environnementaux, de résilience, d'insertion dans l'environnement et d'équilibre fonctionnel inhérents au projet

Traduction réglementaire

- Classement en zone AU du secteur de projet
- Classement en zone N de la partie Nord du projet Portes du Vercors, autour notamment du ruisseau des Sables
- Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation des aménagements hydrauliques et paysagers, voies et cheminements piétons cycles
- Inscription dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'une Centralité Urbaine Commerciale
- Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation risques et résilience sur les tenements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac

CONSERVER DES CAPACITES FONCIERES A PLUS LONG TERME SUR DES SECTEURS DE DENTS CREUSES AUX COTES

À plus long terme, étant donné l'inondabilité d'une grande partie de la plaine de Sassenage, il paraît opportun de conserver quelques possibilités d'urbanisation de dents creuses sur le secteur des Côtes, épargné par les risques d'inondation. Deux potentiels fonciers ont été identifiés : L'un d'une superficie d'1,5 ha environ, situé en contrebas de la rue de l'Église Notre Dame des Vignes, nommé Les Côtes Aval, l'autre d'une superficie légèrement inférieure à 1ha 0.8 ha, à l'angle de la route de Villard de Lans et de la rue du Pont Charvet, nommé Les Côtes Amont.

Ces deux secteurs se situent en continuité directe de l'urbanisation.

La zone des Côtes Amont, suffisamment équipée, peut être le support d'un projet d'aménagement à destination habitat ayant un rôle fort dans le rattrapage de la carence en logements sociaux.

Aucune étude n'ayant été menée sur ces sites le site des Côtes Aval, notamment en ce qui concerne les capacités des réseaux et voiries de la rue du Pont Charvet et de la rue de l'Église Notre Dame des Vignes à subvenir aux besoins des futures constructions, l'objectif sera de protéger la vocation future de ces deux tènements ce tènement.

Déclinaisons communales

- Préserver des capacités foncières pour une urbanisation future sur deux tènements du secteur des Côtes

Traduction réglementaire

- Classement en zone AUD2 de la zone des Côtes Amont pour une ouverture à court terme.
- Classement en zone AU de deux tènements des Côtes de la zone des Côtes Aval, rue de l'Église Notre Dame des Vignes et rue du Pont Charvet pour une ouverture à moyen ou long terme.

PERMETTRE AUX TISSUS PAVILLONNAIRES DE SE DENSIFIER

Au-delà des sites de renouvellement urbain, des sites de projet, et des dents creuses identifiés dans les paragraphes précédents, un processus de densification au fil de l'eau participe également au développement de l'urbanisation à Sassenage, par des phénomènes de division foncière dans des tissus pavillonnaires peu denses. Ce processus, s'il doit pouvoir se poursuivre, est néanmoins à relativiser, au regard de la forte représentation des copropriétés horizontales et des lotissements sur le territoire, dont la structure foncière n'est pas favorable à la densification ou à la mutation. Une grande partie de ces tissus pavillonnaires est également grevée par les aléas d'inondation du Drac, compromettant leur évolution future.

Nonobstant ces deux limites, il est nécessaire de permettre dans le PLUi une densification des tissus pavillonnaires, en autorisant les formes bâties économes en espace (maisons jumelées, habitat groupé, petit collectif...) dans le respect des morphologies existantes. Une gradation des densités permises sera donc visée, entre les secteurs des Côtes, des Engenières, des Moironds et de la partie Est de la plaine au-delà de la petite Saône, et les secteurs plus urbains situés de part et d'autre de l'avenue de Romans et de l'avenue de Valence.

Déclinaisons communales

- Permettre une densification qualitative des tissus pavillonnaires, en tenant compte des morphologies urbaines existantes et de l'aléa d'inondation

Traduction réglementaire

- Classement en zone UD2 des secteurs pavillonnaires des Côtes, des Moironds, de l'Est de la plaine au-delà de la petite Saône, des Engenières
- Classement en zone UD1 des secteurs pavillonnaires situés de part et d'autre de l'avenue de Romans et de l'avenue de

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

Valence

- Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation risques et résilience sur les tènements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac

ACCELERER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT

Pour permettre de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune et la croissance démographique, le territoire sassenageois doit renforcer la diversification de l'offre en logement.

La part de logement social sur le territoire sassenageois s'établit à **11% 15,1% au 1^{er} janvier 2023**, ce qui place la commune dans une situation de carence au regard des dispositions de la loi SRU. L'effort de production de logements sociaux est donc significatif, et devra porter sur l'intégralité des zones urbaines mixtes, en incluant les secteurs de projets structurants et le tissu pavillonnaire.

Par ailleurs, un besoin en logement spécifique dédié aux personnes âgées est identifié sur le territoire. Un projet de résidence autonomie est en cours d'étude sur le secteur des Glériates et devra être poursuivi dans le cadre du PLUi.

Enfin, le territoire accueille une aire de séjour des gens du voyage aménagée, chemin du 13 juin 1944, qu'il convient de conforter.

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Poursuivre la production de logement social sur les zones urbaines mixtes de la commune

→ Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Secteur de Mixité Sociale avec un taux minimum de logement social fixé à au moins 35 % à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher **sur la zone AU des Côtes Aval et sur les zones urbaines mixtes et zones à urbaniser des Côtes et de la plaine hors secteur de Pra Paris éloigné des transports en commun et déjà bien doté et hors secteurs pavillonnaires des Côtes éloignés des transports en commun (voir encart ci-dessous)**

→ Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Secteur de Mixité Sociale avec un taux minimum de logement social fixé à au moins 40 % en PLUS-PLAI, dont au moins 40% en PLAI, à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher, **sur une quinzaine de parcelles situées en entrée Sud de la commune**

- Poursuivre la production de logement social sur les sites de projet identifiés

→ Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Emplacement Réservé sur le site de la Falaise (tranche Sud) pour la réalisation d'au moins 119 logements sociaux

→ Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Emplacement Réservé sur une opération de construction programmée dans le Bourg rue de la République pour la réalisation d'au moins 14 logements sociaux

→ Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

emplacement réservé (ERS) rue des Marronnères pour la réalisation d'un programme comportant au moins 45 logements et 3150m² de surface de plancher, comportant au moins 50% en PLUS-PLAI dont 40% de PLAI, et le reste de l'opération en accession sociale via le BRS.

- *Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Emplacement Réservé (ERS) chemin du Billery pour 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. Cet ERS est destiné à favoriser la réalisation d'un projet d'habitat inclusif destiné aux personnes âgées (jusqu'à 70% du programme).*
- *Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Emplacement Réservé (ERS) sur la zone AUD2 des Côtes Amont pour la réalisation d'un programme comportant au moins 45 logements et 3150 m² de surface de plancher, en 100% dédiés PLUS-PLS-BRS, dont 35% minimum de PLUS.*

- Permettre la réalisation d'une résidence autonomie à destination des personnes âgées sur le secteur des Glériates

- *Classement en zone UC2 du site des Glériates pour permettre l'accueil d'une résidence autonomie*
- *Inscription au Plan des Formes Urbaines D2 d'une hauteur maximale de 23m sur le tènement destiné à accueillir une résidence autonomie aux Glériates (voir encart ci-dessous)*
- *Inscription dans l'atlas de la mixité sociale C2 d'un Emplacement Réservé sur le projet de résidence autonomie des Glériates (voir encart ci-dessous) pour la réalisation d'au moins 70 équivalents logements locatifs sociaux*

- Conforter l'aire de séjour des gens du voyage chemin du 13 mai 1944

- *Délimitation d'un STECAL (zone ALV2) sur le périmètre de l'aire de séjour des gens du voyage chemin du 13 mai 1944*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE (PLAN C2)**Potentiel de programmation de logements sociaux dans le PLUi**

> Situation de la commune au 1^{er} janvier 2021

Taux de logements sociaux : 12,8 %

> Objectifs de production de logements sociaux

608 logements sociaux manquants pour atteindre un taux de 25% hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales

> Nombre de logements sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements sociaux programmés dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets (en secteur de mixité sociale)
Falaise (secteur GLD) : 119 LLS Les Glériates (70 équivalents LLS) Centre bourg / Lavalonne (EPFL) 14 LLS Marronnieres : 45 logements sociaux = 248 logements sociaux	Domaine de Beurevoir T2 (24 LLS) = 24 LLS

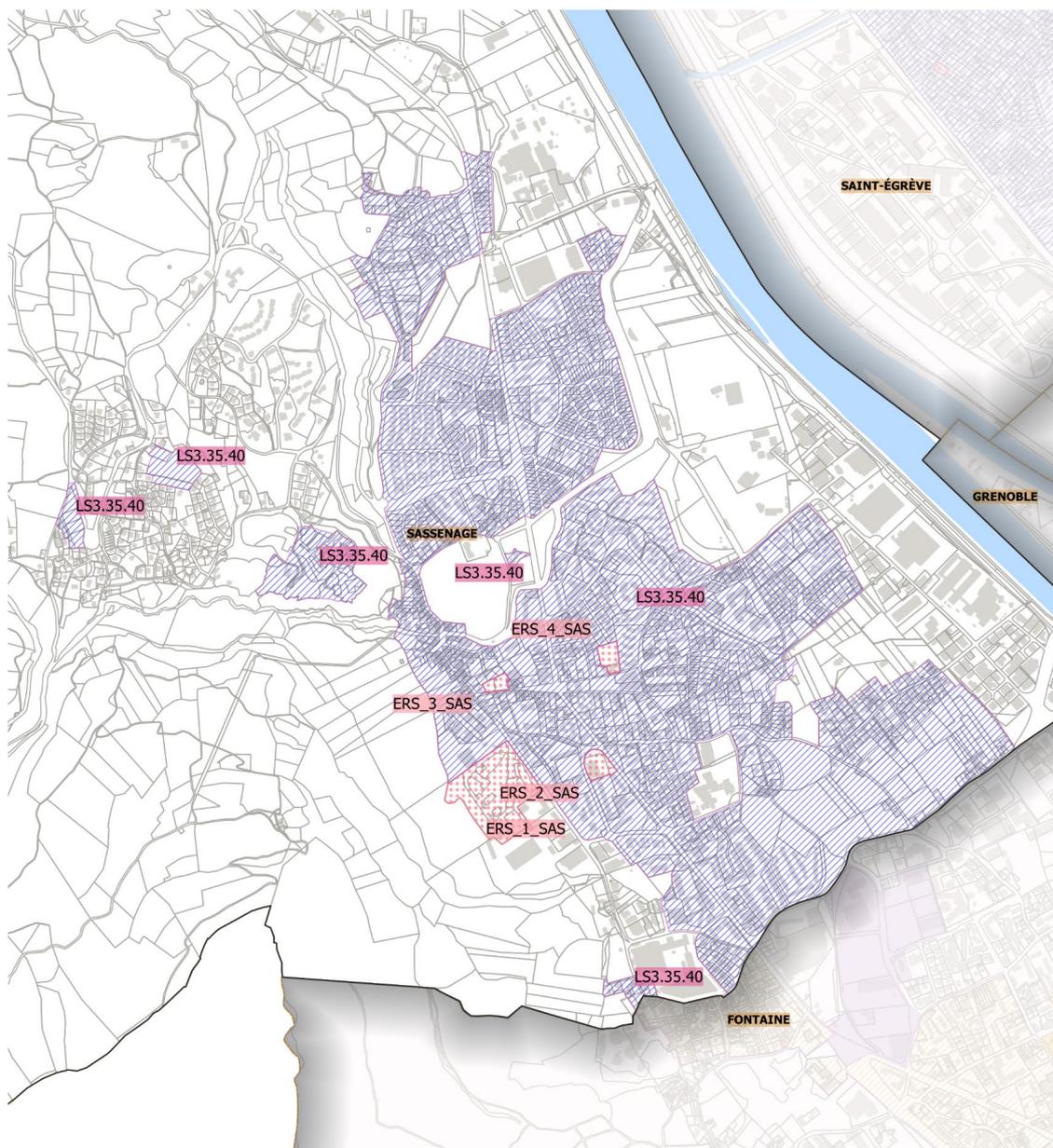
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme (en secteur de mixité sociale - SMS)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus (zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Falaise (secteur Cars du Vercors) : environ 35 LLS Portes du Vercors T1 et T2 : environ 610 LLS Les Côtes 1 zone AU : environ 25 à 30 LLS Les Côtes 2 zone AU : environ 10 à 15 LLS = de l'ordre de 680 à 690 LLS	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des unités foncières situées en zone UC2, UD1 et UA2 (non soumis à des aléas d'inondation par le DRAC), le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 44 logements (UC 2 : environ 17 LLS, UD1 : environ 17 LLS, UA2 : environ 10 LLS)	Avec un objectif de 6 logements / an = environ 72 LLS

Nombre total de logements sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : entre 1068 et 1078 logements sociaux

Pour estimer le potentiel de production de logements locatifs sociaux dans le diffus, il a été pris une hypothèse moyenne de renouvellement urbain de 5 % compte tenu de la présence de nombreuses copropriétés horizontales et lotissements, et de l'application d'un RESI lié à la présence de risque naturel.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE (PLAN C2)

Carte supprimée



SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux

Type de SMS → LS3.35.30
 Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements → LS3.35.40
 Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux → LS3.35.40
 Taux minimal de PLAi. À défaut d'indication le taux n'est pas imposé

SMS relatifs à l'intégration d'habitations en accession

Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements → LA3.80
 Taux minimal d'habitations en accession → LA

SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux ou en accession

Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements → SA3.15.70
 Taux minimal de logements / hébergements en accession → SA
 Taux minimal de logements / hébergements locatifs sociaux

Taux minimal de logements sociaux (1)

- LS 15
- LS 20
- LS 25
- LS 30
- LS 35
- LS 40
- LS 50

S 40, S 45, S 50

SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux et/ou accession sociale via le BRS (5)

Type de SMS → S3.50.40.40.10
 Seuil de déclenchement (2) en nombre de logements → S3.50.40.40.10
 Taux minimal de logement social (PLUS-PLAI-BRS) (3) → S3.50.40.40.10
 Taux maximal de PLS et/ou accession sociale via le BRS (5) → S3.50.40.40.10
 Taux minimal de PLAi (4) → S3.50.40.40.10
 Taux minimal de PLUS-PLAI (3) → S3.50.40.40.10

ERS Les ER pour l'habitat (ERS) devront respecter au moins le programme défini dans le tome 6.2.

(1) Dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU modifiée, seuls les PLUS et les PLAi sont comptabilisés dans les logements et hébergements sociaux exigés.

(2) Le seuil de déclenchement se définit selon un nombre de logements ou un nombre de m² de Surface de Plancher (cf. article 3.3. des règles communes).

(3) Le taux de logement social est minimum et s'applique au programme total de l'opération.

(4) Le taux de PLAi s'applique quant à lui au programme de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS).

(5) Le taux de PLS et/ou accession sociale via le BRS autorisé est maximum et s'applique au programme total de l'opération.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE (PLAN C2)

> Situation de la commune au 1^{er} janvier 2023

Taux de logements sociaux : **15,1 %**

503 logements sociaux manquants pour atteindre un taux de 25% (hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales).

> Pour permettre la production de logements sociaux, le PLUi prévoit :

6 emplacements réservés (ERS) obligeant à la production de programmes de mixité sociale :

ERS_1_SAS (Falaise) : au moins **119** logements sociaux ou 8330 m² de SP dédiées au logement social, dont 40% de PLAI.

ERS_2_SAS (Les Glériates) : au moins **70** logements sociaux ou 4900 m² de SP dédiées au logement social.

ERS_3_SAS (Centre bourg) : au moins **14** logements sociaux ou 980 m² de SP dédiés au logement social, dont 40% de PLAI.

ERS_4_SAS (Marronnieres) : au moins **45** logements et 3150 m² de SP, dont 50% minimum en PLUS-PLAI (dont 40% PLAI) et le reste en accession sociale via le BRS.

ERS_5_SAS (Billery) : au moins **60** logements et 2500 m² de SP en 100% dédiés PLUS-PLAI, dont au moins 40% de PLAI.

ERS_6_SAS (Les Côtes Amont) : au moins **45** logements et 3150 m² de SP en 100% dédiés PLUS-PLS-BRS dont 35% minimum de PLUS

Des secteurs de mixité sociale (SMS) sur la plupart des zones urbaines mixtes des Côtes et de la plaine, à l'exception du secteur de Pra Paris qui est excentré et déjà bien doté en logements sociaux et des secteurs pavillonnaires des Côtes éloignés des transports en commun, et sur la zone AU stricte des Côtes Aval :

- SMS LS3.35.40 imposant la réalisation de 35% de logements sociaux dont au moins 40% de PLAI pour toute opération à partir de 3 logements ou 210 m² de SP,

- SMS LS3.40.40 imposant la réalisation de 40% de logements sociaux dont au moins 40% de PLAI pour toute opération à partir de 3 logements ou 210 m² de SP (SMS délimité en entrée Sud de la commune).

Les secteurs de mixité sociale permettent en cas de mutation foncière et de renouvellement urbain la production de logements sociaux dans le diffus qui contribuent à la production de logements sociaux sur la commune. Le taux de 35 ou 40% permet que chaque opération « rattrape » et aide à se rapprocher du taux de 25% du parc de résidences principales.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 incite à la remise sur le marché de logements vacants et dégradés: en prévoyant un rythme de 25 logements par an en **conventionnement** et en **acquisition-amélioration du parc privé**. Ce sont environ 150 logements sociaux nouveaux qui pourraient être créés.

SP : surface de plancher

PLAI : prêt locatif aidé

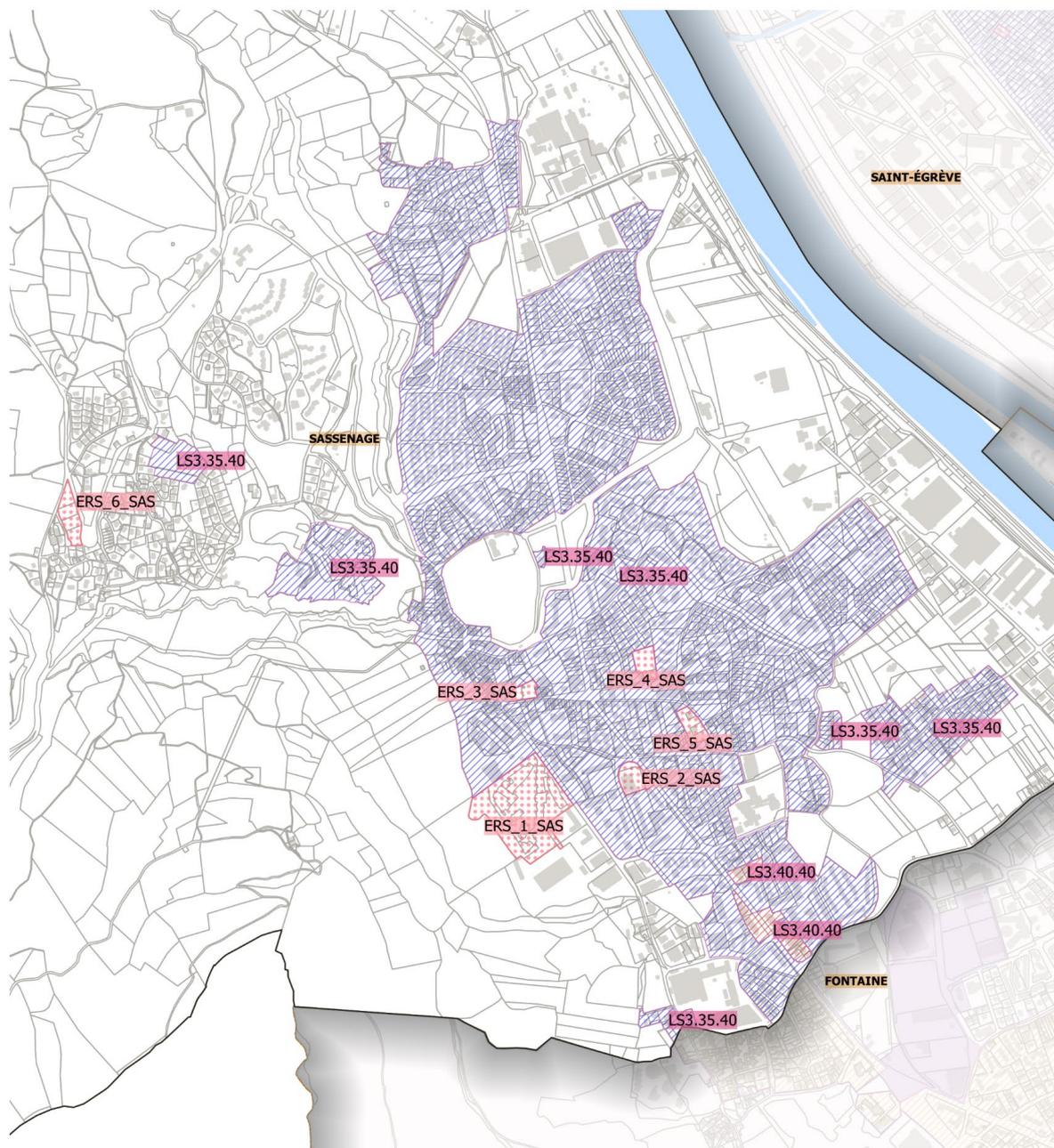
PLUS : prêt locatif à usage social

PLS : prêt locatif social

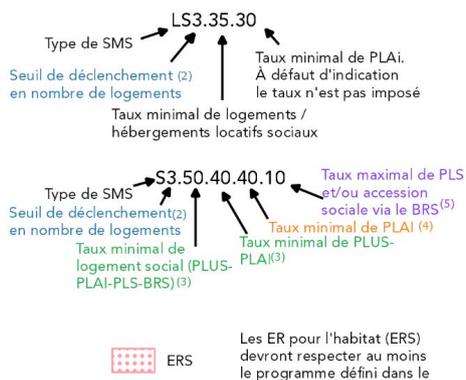
BRS : Bail Réel Solidaire (accession sociale)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE (PLAN C2)

Carte ajoutée



SMS relatifs à l'intégration de logements sociaux



SMS relatifs à l'intégration d'habitations en accession



SMS relatifs à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux ou en accession



Taux minimal de logements sociaux (1)

- LS 30
- LS 15
- LS 20
- LS 25
- S 40
- S 45
- S 50

- (1) Dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU modifiée, seuls les PLUS et les PLAi sont comptabilisés dans les logements et hébergements sociaux exigés.
- (2) Le seuil de déclenchement se définit selon un nombre de logements ou un nombre de m² de Surface de Plancher (cf. article 3.3. des règles communes).
- (3) Le taux de logement social est minimum et s'applique au programme total de l'opération
- (4) Le taux de PLAi s'applique quant à lui au programme de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS)
- (5) Le taux de PLS et/ou accession sociale via le BRS autorisé est maximum et s'applique au programme total de l'opération

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs (D2)

Les dispositions du plan des hauteurs ont été mobilisées :

- > Sur le secteur de Glériates, pour permettre la construction de la résidence autonomie, avec la délimitation d'une zone sur laquelle la hauteur maximale est portée à 23m. Le règlement de la zone UC2 qui couvre ce secteur fixe en effet la hauteur maximale à 17m au faitage ou au dernier acrotère, sans dépasser R+4, ce qui n'est pas suffisant pour autoriser le projet précité, au regard notamment de la faible superficie de la parcelle sur laquelle le projet s'implantera.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL ALV2 est délimité en zone agricole, sur un tènement situé chemin du 13 juin 1944, sur la commune de Sassenage. Le terrain, actuellement aménagé, est occupé par une aire de séjour des gens du voyage. Déconnecté de l'enveloppe urbanisée, ce secteur est entouré de champs.

Le STECAL ALV2 a pour objectif de permettre le confortement ou l'évolution de l'aire de séjour, dans son enveloppe actuelle. Ainsi, ce STECAL a été délimité en suivant les limites de la parcelle accueillant actuellement l'aire et couvre 2230m² environ. Le règlement du STECAL précise que l'aire de séjour est destinée à accueillir 20 résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs maximum, ainsi que des constructions nécessaires au fonctionnement du site (sanitaires). L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 10 % de l'unité foncière et leur hauteur est limitée à 4 m.

Sur le plan paysager, le tènement est relativement visible car situé au milieu des champs, bien que son insertion paysagère soit facilitée par la faible hauteur des bâtiments existants et par la présence de talus plantés entourant l'aire de séjour.

Pour assurer son intégration paysagère, les dispositions du règlement applicables au STECAL prévoient que seules sont autorisées les clôtures composées de grillages, claustras, palissades ou tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique. Elles peuvent être accompagnées par des haies végétales. La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre. En revanche, aucune surface végétalisée minimale n'est fixée, au regard du traitement actuel du sol (surface goudronnée) et de la délimitation du STECAL en adéquation avec la limite de l'aire de séjour qui ne permet de développer une surface végétale qu'au droit des talus entourant l'aire.

Aucune activité agricole ne sera impactée par l'évolution potentielle de l'aire de séjour qui sera circonscrite dans son périmètre actuel. Ce STECAL est en retrait à plus de 80 mètres par rapport aux berges du Ruisset, qui constitue un réservoir de biodiversité aquatique identifié dans la Trame Verte et Bleue métropolitaine.

Ce STECAL est par ailleurs soumis à un risque d'inondation au titre du PAC lié à l'aléa d'inondation par le Drac.

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 METROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTEE

La commune de Sassenage est constituée de plusieurs centralités urbaines, chacune s'articulant autour de différents éléments : les espaces publics (espaces verts ou places), les équipements publics, les commerces de proximité et activités de services. Ces centralités s'égrènent de part et d'autre de l'axe formé par l'avenue de Romans et l'avenue de Valence (centralités du Bourg, Hôtel de ville, Furon, Les Pies, Les Glériates, Fleming), à l'exception de deux polarités excentrées (Ovalie/Les Iles et Les Côtes).

Rappel des orientations du PADD

- Privilégier l'implantation des fonctions de proximité (commerces du quotidien, services, équipements publics de proximité...) dans ces pôles. Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur leur qualité paysagère et patrimoniale
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein de ces centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Développer l'offre d'équipements d'intérêt général ou public (services publics, scolaire, santé, sportif) en fonction des besoins de chacune des communes et préserver l'offre existante
- Améliorer la couverture commerciale de proximité en concentrant l'offre au sein des centres urbains et pôles de vie afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et des actifs du périmètre d'influence
- Conforter les polarités commerciales de proximité en précisant les conditions d'implantation, de sauvegarde et de développement de locaux actifs en rez-de-chaussée, afin de limiter l'émission commerciale local.
- Dans une logique de résilience aux aléas naturels, conforter la trame verte et bleue en lien avec le projet de parc Mikado et la reconquête des berges de l'Isère et du Drac, afin de renforcer la qualité de l'armature paysagère de la branche Nord-Ouest.
- Renforcer et développer les sites touristiques et de loisirs emblématiques de la Métropole.

DEVELOPPER LA CENTRALITE COMMERCIALE DU BOURG DE SASSENAGE

Le Bourg de Sassenage est une centralité de rayonnement « pluricommunal » regroupant commerces, équipements publics (culture / loisirs notamment avec le Théâtre en Rond) et services (La Poste). C'est le premier pôle commercial de la commune avec plus d'une vingtaine de cellules commerciales. Les enjeux relatifs à cette centralité consisteront en un confortement de sa vocation commerciale en préservant notamment les RDC actifs, et en une amélioration des circulations piétonnes et cycles.

Déclinaisons communales

- Conforter l'offre en commerce de proximité dans la centralité du Bourg
- Améliorer l'accessibilité piétonne et cycle aux abords et dans le Bourg

Traduction réglementaire

- Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'une Centralité Urbaine Commerciale autour du Bourg (voir encart ci-après)
- Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de linéaires de préservation du commerce sur les RDC actifs du Bourg (voir encart ci-après)
- Identification d'un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton entre le chemin de la Passerelle et le parking des Cuves

CONSOLIDER LA POLARITE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS DE L'OVALIE/ LES ILES

La centralité de l'Ovalie, de rayonnement intercommunal, regroupe un pôle sportif municipal (halle de sport, terrains de sports, et piscine), un site sportif universitaire (Université Grenoble-Alpes / CEA), une caserne de pompiers, les services techniques de la ville, une aire d'accueil des camping-cars et le parc intercommunal de l'Ovalie. L'objectif sera de consolider la vocation d'accueil d'équipements collectifs de ce pôle, en développant le cas échéant des projets d'intérêt général en adéquation avec les aléas d'inondation identifiés sur le secteur au PAC d'inondation par le Drac, et d'améliorer l'accessibilité à ce secteur.

Déclinaisons communales

- Conforter la vocation d'accueil d'équipements sportifs et d'intérêt général des Iles
- Améliorer l'accessibilité des modes doux à la centralité Ovalie/Les Iles

Traduction réglementaire

- Identification d'un emplacement réservé pour création d'un équipement sportif (terrain d'honneur), au Nord du secteur de l'Ovalie, chemin du Bac
- Classement en zone UZ1 de l'intégralité du site, permettant l'implantation de projets d'intérêt général
- Identification d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements piéton/cycle entre la rue F. Blumet et la digue de la Grande Saône, et entre la rue du 8 mai 1945 et la rue du Paget ou d'emplacements réservés destinés à l'élargissement des rues du 8 mai 1945 et du Vivier

CONNECTER LES CENTRALITES DU BOURG ET DE L'OVALIE EN DEVELOPPANT LA SYNERGIE TOURISME/LOISIRS/NATURE

Le Bourg regroupe deux sites touristiques majeurs de la Métropole : le Château de Sassenage et les Cuves, légèrement excentrées à l'Ouest et accessibles par des sentiers forestiers. La centralité du Bourg jouit également de nombreuses aménités « vertes » (parcs publics et parc du Château, coteaux boisés, berges du Furon...), vecteurs d'une dynamique « tourisme / loisirs ».

La centralité de l'Ovalie est organisée autour du Parc intercommunal de l'étang de l'Ovalie, qui représente, du canal du Furon à la rue du 8 mai 1945, un espace aquatique et boisé de plus de 6 hectares dédié à la promenade, à la pêche, aux jeux d'enfant ou aux pique-niques. Ces deux sites sont reliés par le torrent du Furon, créant une continuité verte et bleue, depuis les Cuves de Sassenage jusqu'aux berges de l'Isère.

L'objectif sera de connecter ces espaces de nature et de loisirs (parc du Château, parc de l'Ovalie, berges du Furon) et de développer les atouts touristiques de ces secteurs (Parc, Château, Métairie du Château, sentier et berges du Furon, Cuves, plan d'eau de l'Ovalie).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser et développer les activités touristiques autour du Château et des Cuves 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'une Centralité Urbaine Commerciale autour de la Métairie du Château (voir encart ci-après) → Identification de la Métairie du Château au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, en complément du classement « monument historique » dont bénéficie le Château → Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton le long du canal des Buisnières depuis le parking des Cuves et le chemin des Côtes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les espaces naturels remarquables du Bourg 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UV du parc du Château et des berges du Furon en aval du théâtre en Rond → Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de 17 arbres remarquables situés en cœur de Bourg → Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des Cuves de Sassenage et Gorges du Furon en tant qu'espace naturel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les espaces de loisirs et de nature de l'Ovalie 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du parc public de l'Ovalie et d'un arbre remarquable au cœur du Parc Une protection de niveau 2 s'applique au parc de l'Ovalie → Classement en zone UV de l'étang et des boisements de l'Ovalie

Déclinaisons communales

- Protéger le continuum vert entre les deux centralités et conforter les cheminements piétons/cycles qui le longent, jusqu'aux berges de l'Isère

Traduction réglementaire

- Classement en zone UV de l'intégralité des berges et du canal du Furon, depuis le Parc du Château, jusqu'à l'étang de l'Ovalie
- Classement en zone UV des berges de l'Isère
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des berges du Furon entre l'avenue de Valence et la partie Nord des équipements sportifs des Iles
- Identification de trois emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons cycles le long du Furon depuis le centre-bourg et le parc du Château jusqu'à l'Isère : rives gauche et droite du Furon, chemins de l'Ovalie et de la Rollandière

Les Cuves



Le Furon à la sortie du Bourg



Le Château de Sassenage



Le Parc de l'Ovalie



CONFORTER LES CENTRALITES DE L'HOTEL DE VILLE, DU FURON, DES PIES, DES GLERIATES, DE FLEMING ET DES COTES DANS LEUR VOCATION COMMERCIALE ET/OU D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS PUBLICS

On distingue les centralités suivantes :

- La centralité « Hôtel de Ville », localisée à l'Est de l'avenue de Romans de part et d'autre de la rue des Marronniers et du chemin du Billery, qui regroupe des activités de services, de restauration mais également des nombreux équipements publics. Cette centralité est complémentaire du centre-bourg en terme de programmation commerciale mais également en terme d'équipement.
- La centralité « Furon », localisée aux abords de la rue du Gua, incluant les quelques commerces et services de proximité au niveau de la place Charles de Gaulle et qui regroupe également des équipements et services publics (deux groupes scolaires, résidence personnes âgées, gendarmerie...).
- Les Pies : pôle commercial important localisé en entrée Sud de ville, regroupant 13 cellules, complété d'un pôle d'équipement dense et structurant (groupe scolaire, gymnase, lycée...).
- Les Glériates, centralité composée essentiellement de commerces et services de proximité en bordure de l'avenue de Romans
- La centralité Fleming constituée du pôle collège/ équipements sportifs
- La centralité des Côtes, regroupant une église, un cimetière et une salle polyvalente.

Toutes ces centralités partagent des enjeux communs de confortement des pôles commerciaux de proximité existants, en complémentarité de l'offre présente dans le Bourg. La commune de Sassenage est bien dotée en équipements collectifs, pour autant, le confortement de cette vocation et le développement de nouveaux équipements devra s'inscrire dans les périmètres de ces centralités.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les centralités commerciales existantes sur les polarités des Pies, des Glériates, et Furon 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de Centralités Urbaines Commerciales autour des pôles commerciaux existants de la Place Charles de Gaulle, de l'entrée de ville sur l'avenue de Romans et du carrefour chemin du Vinay-avenue de Romans (voir encart ci-après) → Identification dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de linéaires de préservation du commerce sur les RDC actifs de la Place Charles de Gaulle, de l'entrée de ville sur l'avenue de Romans et du carrefour chemin du Vinay-avenue de Romans (voir encart ci-après)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la vocation d'accueil d'équipements publics des centralités Fleming et les Pies 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UZ1 des équipements sportifs et scolaires Fleming et Deschaux

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (plan C1)

L'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune sont identifiées en ZACOM de type 1 dans le SCoT de la GREG.

L'Espace de Développement Commercial – EDC

- > Le périmètre de l'EDC a été délimité 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. Tous ces espaces faisant partie de la ZACOM 1 du SCoT. Ils pourront accueillir du commerce de non proximité ou du commerce de gros.
- > La surface de vente maximale pour le commerce de non proximité et commerce de gros a été fixée à 2000m²

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > Une CUC principale sur le secteur du Bourg élargi, et ~~une~~ quatre CUC secondaires sur les secteurs des Pies, des Glériates, de la Métairie du Château, ~~et~~ de l'Ovalie (place Charles de Gaulle) ~~et du projet Portes du Vercors~~
- > La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 2 000 m² sur la CUC principale. La surface de vente maximale est fixée à 400 m² pour les CUC secondaires. Il s'agit de pôles de proximité dont le rayonnement correspond à l'échelle du quartier. ~~À noter que la CUC secondaire délimitée au droit de la future allée métropolitaine permet de préfigurer l'implantation potentielle de commerces de détail au cœur de cette opération et accompagne, à terme, la structuration d'une nouvelle polarité locale.~~

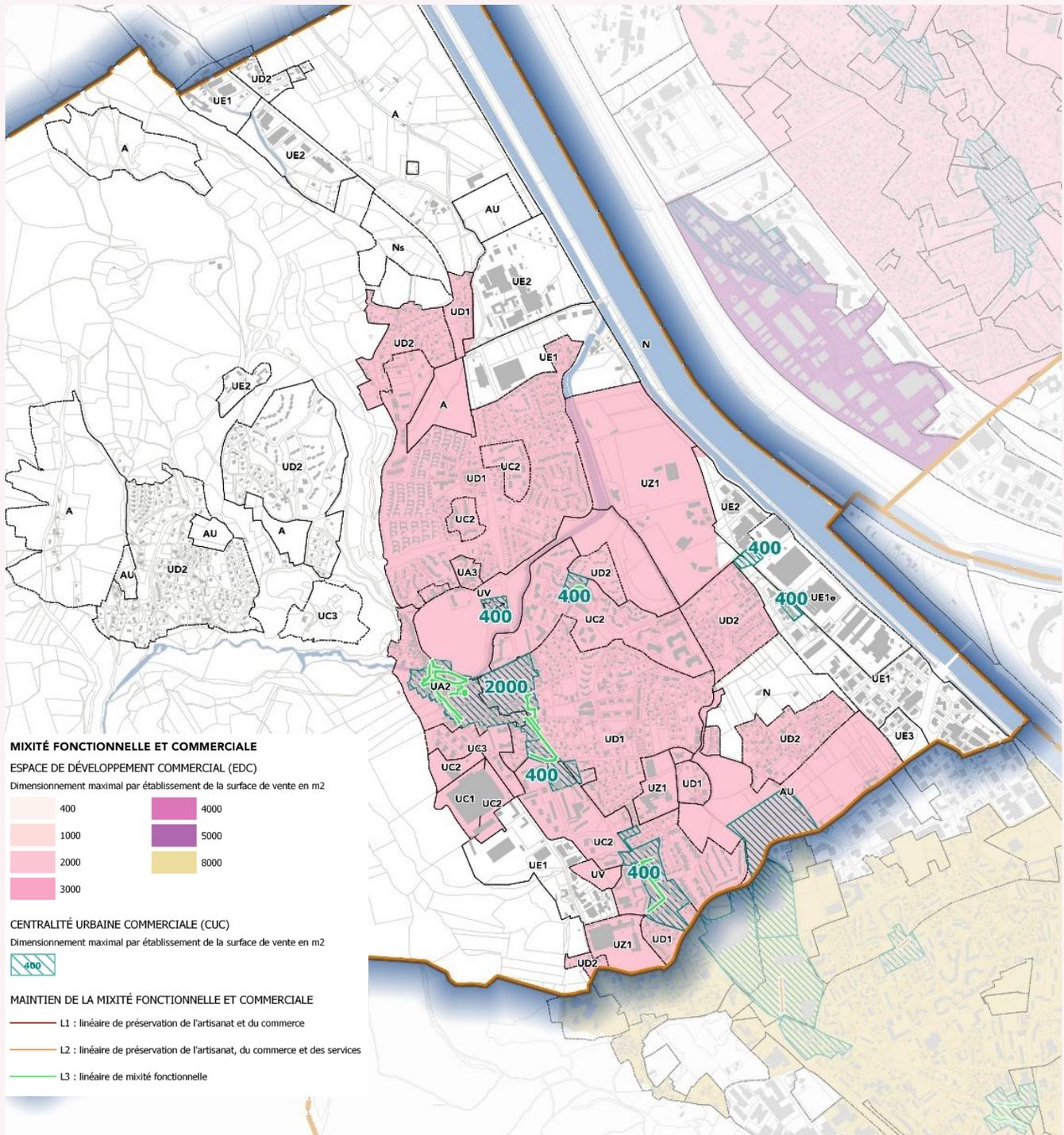
Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Plusieurs linéaires de protection de la mixité commerciale sont identifiés sur des RDC actifs et des cellules commerciales existantes. Ces linéaires sont de type « L3 », et permettent à toutes les destinations de construction de s'implanter en RDC à l'exception du logement.

- > Dans le Bourg : le long du quai du Furon, de la route du Vercors, de la rue François Gerin, de la place Reverdy, du chemin des Cuves, de la rue de la République, de la rue de la Cure, le long de l'avenue de Valence face au CCAS, place de la Libération
- > En jonction avec le secteur des Glériates : le long de l'avenue de Romans depuis le carrefour avec la rue de la République jusqu'au carrefour avec le chemin du Vinay
- > Sur le secteur des Pies : le long de l'avenue de Romans et sur la première section de la rue des Pies

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (plan C1)

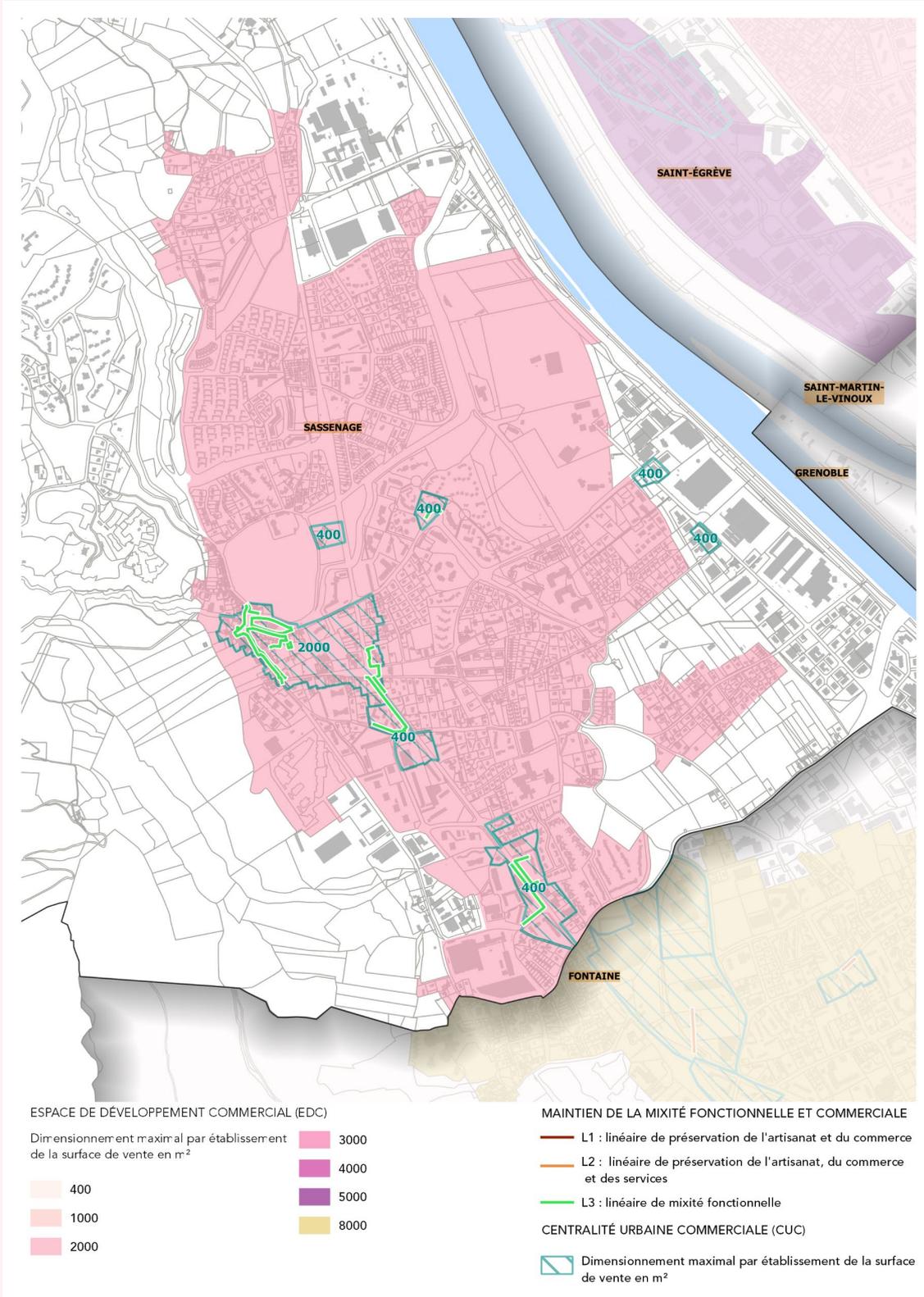
Carte supprimée





JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (plan C1)

Carte ajoutée



RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA METROPOLE

CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES, PROTÉGER LE FONCIER DESTINE A L'EXTENSION POTENTIELLE DE LA ZONE D'HYPARC, DANS UN CONTEXTE D'ENJEU D'INONDABILITE PRÉGNANT, ET CONFIRMER L'ACTIVITE DE LA CARRIERE VICAT

La commune de Sassenage dispose de quatre zones d'activités représentant chacune un secteur d'activité dominant. Bien que cette caractéristique tende à s'atténuer, ces pôles économiques conservent des spécificités. On distingue la ZA de l'Argentière, la ZA de la Falaise, la ZA d'HyParc, et la ZA des Moironds :

- La vocation artisanale initiale de la zone d'activités de l'Argentière s'est progressivement atténuée depuis l'implantation du dépôt de bus de la SEMITAG, de l'enseigne commerciale METRO et du Centre de Tri Postal ainsi que de quelques activités de services ou restauration. La zone dispose d'une liaison directe mais partielle avec l'autoroute A48 par l'intermédiaire du pont des Martyrs. Elle est en revanche fortement impactée par les aléas naturels identifiés dans le PAC d'inondation par le Drac.
- A l'origine, la zone d'activités de la Falaise accueillait principalement des entrepôts et des entreprises du bâtiment. Les activités de services représentent désormais la moitié des activités. Implantée en limite Sud de la commune au pied des reliefs abrupts du Vercors, la zone se trouve aujourd'hui enserrée dans un tissu urbain dense composé essentiellement d'habitat collectif, la partie Nord de la ZA faisant d'ailleurs l'objet d'un projet de mutation pour accueillir du logement (voir 1er chapitre). Elle est néanmoins épargnée par les risques d'inondation.
- La zone d'activités « HyParc » se caractérise par une vocation industrielle prédominante, orientée notamment vers la chimie avec la présence de la société Air Liquide (depuis 1962). Cette entreprise occupe l'essentiel de la surface de ce site. Des tènements fonciers sont destinés à accueillir une extension de cette zone, dont la réalisation à court terme reste incertaine au regard des aléas naturels identifiés dans le PAC d'inondation par le Drac.
- La zone d'activités des Moironds s'est développée entre le Vercors et l'avenue de Valence en limite de la commune de Noyarey.

Ces zones d'activités partagent un enjeu commun de sanctuarisation de la vocation économique du foncier, notamment en ce qui concerne la vocation logistique et d'amélioration de leur accessibilité véhicule. De plus, les tènements fonciers qui seraient nécessaires à une extension de la zone stratégique d'HyParc à plus long terme devront être préservés. Les activités commerciales ou de restauration destinées aux besoins des salariés de ces zones devront être strictement encadrées de manière à ne pas encourager une mutation des activités productives existantes vers des activités commerciales.

A ces quatre zones s'ajoute le site d'extraction de la carrière Vicat, situé sur le secteur des Côtes, complété de plusieurs constructions et installations techniques dont une gare téléphérique, les matériaux extraits étant acheminés vers les bâtiments de l'entreprise Vicat situés sur la commune de Saint-Égrève via un câble survolant la vallée d'Ouest en Est. La gare téléphérique pourrait faire l'objet d'une évolution modérée visant à son isolation acoustique. Le site de la carrière se situe en effet à proximité des secteurs résidentiels des Côtes.

L'objectif sera donc de permettre l'activité de la carrière sur son site d'extraction ainsi que l'amélioration potentielle des bâtiments de la carrière, dans l'enveloppe bâtie actuelle, tout en portant une attention particulière sur la réduction des nuisances engendrées par l'activité.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Encadrer l'implantation de commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives.
- Conforter les sites stratégiques existants
- Préserver les espaces nécessaires à l'exploitation des carrières, au recyclage des matériaux et des déchets liés aux activités économiques, et à l'industrie du ciment.

Déclinaisons communales

- Sanctuariser la vocation des zones d'activités économiques productives, notamment les activités de logistique et d'entrepôts
- Préserver du foncier dédié à l'implantation ou au développement des activités logistiques et d'entrepôts
- Préserver le foncier nécessaire à une extension de la zone d'Hyparc, en tenant compte des risques d'inondation
- Encadrer les activités de commerces, de service et de restauration au sein des zones d'activité en les limitant aux seuls besoins des salariés de la zone
- Faciliter l'accessibilité véhicule au sein des zones d'activités
- Permettre l'activité de la carrière Vicat (constructions et site d'extraction), en préservant son insertion dans le paysage

Traduction réglementaire

- Classement en zone UE1 de la ZA de la Falaise située en contact direct avec des zones résidentielles
- Classement en zone UE1 et UE2 de la majeure partie de la ZA de l'Argentière impactée par le risque inondation du Drac
- Classement en zone UE1 et UE2 de la ZA des Moironds impactée par le risque inondation du Drac
- Classement en zone UE1 et UE2 de la ZA d'Hyparc
- Classement en zone UE1e d'une frange Est de la ZA de l'Argentière
- Classement en zone AU des tènements fonciers situés au Nord de l'actuelle zone d'Hyparc, hors bande de précaution
- Mise en œuvre des principes relatifs à l'aléa hydraulique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation risques et résilience sur les tènements soumis à l'aléa inondation en application du PAC inondation par le Drac
- Délimitation dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales sur la zone d'activité de l'Argentière (voir encart ci-dessous)
- Identification d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement du chemin du Néron sur la ZA de l'Argentière
- Identification d'un emplacement réservé pour élargissement de l'avenue de la Falaise sur la ZA de la Falaise
- Classement en zone UE2 des bâtiments liés au fonctionnement de la carrière
- Classement en zone N et Identification au plan de zonage d'un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol sur le site d'extraction de la carrière (périmètre carrière)
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 de deux Espaces Boisés Classés sur les boisements situés de part et d'autre de l'entrée Sud du site afin de préserver leur fonction d'écran visuel et paysager

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (plan C1)

La zone d'activités de l'Argentière se situe en ZACOM de type 1 au regard du SCoT.

Deux CUC ont été délimitées pour permettre l'accueil de commerces de proximité destinés aux besoins des salariés de la zone. Ces deux CUC permettront en effet l'accueil de commerces de proximité, d'activités de services et de restauration

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

- > Deux CUC secondaires sont délimitées sur la zone de l'Argentière, à l'angle des rues François Blumet et du 08 mai 1945, et sur la rue François Blumet en face de l enseigne Metro Cash & Carry, sur des commerces, des restaurants ou des activités de services existantes, pour leur permettre d'évoluer ou d'être repris par une autre activité du même type
- > La surface de vente maximale pour les commerces de détail a été fixée à 400m² sur les deux CUC.

CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES, FAIRE METROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES, INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITE

Le territoire de Sassenage s'étend sur la rive gauche de l'Isère et du Drac, au niveau de la confluence entre ces deux cours d'eau. Le territoire est caractérisé par une grande diversité topographique et paysagère, adossé à l'Ouest aux pentes boisées du Massif du Vercors, au sein desquelles le Furon creuse une profonde gorge, constitué dans sa partie Est d'une plaine partagée entre activités agricoles et urbanisation et bordé à l'Est par l'Isère.

Cette diversité paysagère s'accompagne d'une grande richesse sur le plan de la biodiversité avec la présence de plusieurs espaces naturels remarquables, et d'un patrimoine bâti et de proximité diversifié.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs (au sein ou en bordure de ces espaces forestiers) et favoriser leur accessibilité.
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés.
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Protéger les espaces naturels remarquables
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Dans une logique de résilience aux aléas naturels, conforter la trame verte et bleue en lien avec le projet de parc Mikado et la reconquête des berges de l'Isère et du Drac, afin de renforcer la qualité de l'armature de la branche Nord-Ouest

PROTÉGER LES ACTIVITES AGRICOLES DE PLAINE ET DE PLATEAU, LES CONTREFORTS BOISÉS DU MASSIF DU VERCORS ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Le territoire de Sassenage est marqué par la qualité agronomique de ces espaces agricoles de plaine, scindés en deux entités distinctes (secteur Nord et secteur de l'Argentière) qui regroupent un peu moins d'une dizaine d'exploitations principalement de culture céréalière et de maraichage. A ces espaces agricoles de plaine viennent s'ajouter quelques prairies sur le secteur des Côtes, également identifiées comme pelouses sèches au titre de la biodiversité.

L'aléa d'inondation étant important sur ce secteur de la plaine, la pression urbaine qui s'exerce sur ces terres agricoles est relativement faible. Néanmoins, l'enjeu principal consistera à sanctuariser les espaces agricoles de plaine en affichant une limite claire à l'urbanisation, en s'appuyant sur les limites stratégiques définies par le SCoT, afin de garantir leur vocation et de préserver le corridor écologique terrestre identifié sur ce secteur, entre les Engenières et l'Isère.

Une limite stratégique à l'urbanisation est fixée au Nord des tènements prévus pour l'extension de la zone d'activités d'Hyparc, perpendiculairement à l'Isère. Cette limite traverse les champs cultivés et rejoint l'avenue de Valence au niveau de la ferme équestre située chemin des Moironds. Quelques arbres remarquables sont identifiés sur cette propriété et méritent d'être protégés. La limite stratégique longe ensuite l'avenue de Valence au droit du marais des Engenières, espace naturel remarquable à sauvegarder.

Plus au Nord, une limite stratégique est identifiée à l'Est de la zone d'activités des Moironds, le long de l'avenue de Valence et marque ensuite la limite Sud de la zone, en interface avec le marais des Engenières.

Par ailleurs, la forêt couvre plus de 40% du territoire communal. Une faible partie de ce boisement fait l'objet d'une exploitation forestière, du fait d'une accessibilité relativement difficile, la majeure partie jouant un rôle de protection contre les aléas naturels de chute de bloc ou de glissement de terrain. L'objectif est donc de permettre l'exploitation des forêts tout en préservant la multifonctionnalité de ces espaces boisés. En effet, les forêts de Sassenage jouent un rôle important sur le plan paysager et environnemental (en particulier dans la plaine) et d'accueil du public (sentiers de randonnées ou VTT sur le secteur Vercors). La partie boisée du territoire comporte également des sites naturels remarquables devant faire l'objet d'une protection : Espace naturel de la Molière et du Sornin sur la frange occidentale de la forêt en limite avec la commune d'Engins, gorges du Furon et site inscrit des Portes d'Engins. Au-delà de leur caractère paysager remarquable, ces sites naturels ont également été recensés en tant que réservoir de biodiversité au SCoT. Enfin, la commune regroupe quatre zones humides à préserver : les berges du Drac le long de la ZA de l'Argentière, les berges de l'Isère ensuite, le marais des Engenières, le plan d'eau de l'Ovalie et enfin les gorges d'Engins et du Bruyant, le long du Furon en amont des Cuves.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanctuariser la vocation agricole des espaces de plaine et des prairies de plateau 	<p>→ Classement en zone A des espaces agricoles de plaine et de plateau (secteur des Côtes et des grandes Côtes)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les espaces naturels remarquables 	<p>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du Marais des Engenières en tant qu'espace naturel et zone humide</p> <p>→ Classement en zone Ns de la partie du Marais concernée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope n°2002-10 843 qui interdit toute urbanisation et régleme un certain nombre d'activités</p> <p>→ Identification des Portes d'Engins et des gorges du Furon au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</p> <p>→ Classement en zone Ns de l'espace naturel sensible « plateau de la Molière et du Sornin »</p> <p>→ Protection des zones humides des Engenières, des berges du Drac, des berges de l'Isère, de l'Ovalie au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Matérialiser les limites stratégiques du SCoT en bordure de zone agricole 	<p>→ Identification de deux arbres remarquables au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2, marquant la limite stratégique au droit du chemin des Moironds</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'exploitation forestière des pentes boisées du massif du Vercors en tenant compte de la multifonctionnalité des forêts 	<p>→ Classement en zone N de tous les coteaux boisés</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales 	<p>→ Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales au droit du chemin du Clapéro</p>

PRÉSERVER LA PART IMPORTANTE DE NATURE AU CŒUR DES ZONES URBANISÉES

Au-delà des deux principaux parcs évoqués plus avant (parcs du Château et de l'Ovalie), Sassenage bénéficie d'une présence importante d'espaces verts au cœur du tissu urbanisé, qu'il s'agisse de parcs publics ou privés de plus petite envergure ou d'espaces plantés plus confidentiels au cœur des jardins privés, qui doivent également être préservés.

Déclinaisons communales

- Valoriser les espaces verts et les arbres remarquables du cœur de ville
- Renforcer la connexion des espaces naturels le long de la Petite Saône dans le cadre du projet métropolitain de Parc Mikado

Traduction réglementaire

- Classement en zone UV du parc de Messkirch
- Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 du parc de Messkirch, du parc de Buissières, du parc Notre Dame
- Identification d'une vingtaine d'arbres remarquables au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Identification d'un espace boisé classé « Marronniers » au droit de la place Charles de Gaulle au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2
- Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton entre la rue du 8 mai 1945 et le chemin du Paget permettant de relier **les espaces naturels du projet Portes du Vercors et le Parc de l'Ovalie aux espaces naturels bordant la Petite Saône**
- Identification d'un emplacement réservé le long de la Petite Saône entre le chemin du Paget et la rue de l'Argentière, se prolongeant ensuite sur la commune de Fontaine pour assurer la connexion avec le Parc de la Poya

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET DE PROXIMITÉ

La commune de Sassenage regroupe un ensemble bâti homogène (le Bourg) complété par une diversité de patrimoine bâti ou de proximité principalement localisé autour du Bourg et sur le secteur des Côtes. Il s'agit aujourd'hui de préserver les caractéristiques architecturales du Bourg ainsi que son patrimoine ponctuel, qui constituent un atout pour le cadre de vie des habitants et pour le développement de la vocation touristique du territoire.

Déclinaisons communales

- Préserver le patrimoine local bâti et le patrimoine de proximité

→ *Identification d'une vingtaine d'éléments du patrimoine de proximité au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : lavoirs, croix, fontaines, calvaire, monuments aux morts, ...*

Une protection de niveau 2 s'applique à la Fontaine de la République, à la fontaine de l'ancienne place du Plâtre, à la fontaine de l'allée Billery, à la croix de pierre blanche et au monument du Pont Charvet

→ *Identification d'une quinzaine de bâtiments patrimoniaux au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 : bâti repère, demeure bourgeoise, bâti agricole et bâti domestique*

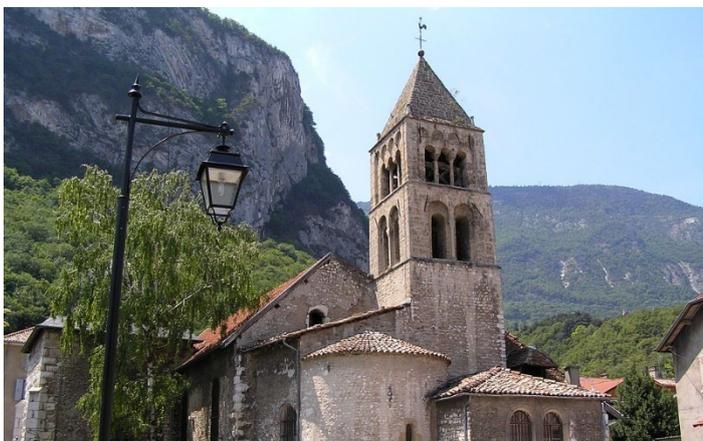
Une protection de niveau 2 s'applique au château es Blondes (mairie), au château de Beurevoir et à l'église Notre-Dame des Vignes

- Tenir compte des spécificités architecturales et morphologiques des noyaux d'urbanisation anciens

→ *Classement en zone UA2 du Bourg de Sassenage, et en zone UA3 de deux groupes de constructions anciens rue du Plaçage*

→ *Identification de l'ensemble bâti homogène du Bourg et des deux hameaux historiques rue du Plaçage au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2*

Église Saint-Pierre



Fontaine de la place Reverdy



CREER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITE APAISEE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITE ET METTRE L'OFFRE DE MOBILITE AU SERVICE DE LA METROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE REGION GRENOBLOISE

PREFIGURER LA CREATION D'UNE LIGNE DE TRANSPORT EN COMMUN STRUCTURANTE LE LONG DE L'AVENUE DE ROMANS ET DE VALENCE ET CONFORTER LES VOIRIES DE DESSERTE LOCALE, LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Une partie du réseau viaire de la commune souffre d'une saturation quotidienne (axe de l'avenue de Romans et avenue de Valence notamment). On observe également un trafic de délestage sur des voies de desserte secondaire dont le gabarit n'est pas adapté à cette utilisation, avec parfois une absence d'aménagements destinés aux cycles ou aux piétons. Plusieurs aménagements de voirie seront donc prévus pour améliorer les conditions de dessertes locales et le maillage des cheminements doux.

En parallèle, afin de fiabiliser le temps de parcours des transports en commun circulant sur l'axe viaire principal de la commune (lignes bus 19 et 20), il est nécessaire de conserver un potentiel foncier pour permettre le passage d'une ligne de transport en commun structurante.

Enfin, la réglementation relative au stationnement des véhicules devra être mise en adéquation avec le niveau de desserte en transports en commun. À ce titre, une frange Sud de la commune profite de la proximité du terminus la ligne de Tramway A et d'un projet de transport par câble qui améliorera également la desserte sur ce secteur.

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport
- Adapter les obligations de réalisation de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs
- Renforcer le maillage du réseau structurant de transports collectifs dans le cœur métropolitain

Déclinaisons communales

- Fiabiliser le passage d'une ligne de transport en commun structurante
- Anticiper la mise en œuvre du projet de transport par câble entre Saint-Martin-le-Vinoux, Grenoble et Fontaine
- Réaliser un maillage dédié à tous modes de mobilité et aménagements paysagers et hydrauliques entre la rue de l'Argentière, le chemin du Paget et la rue de la Maladière

Traduction réglementaire

- Identification d'un emplacement réservé le long de l'avenue de Romans et l'avenue de Valence pour création d'une ligne de transport en communs structurante
- Identification d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une station de transport par câble à Sassenage
- Identification d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'aménagements hydrauliques et paysagers, voies et cheminements piétons cycles

Déclinaisons communales

- Améliorer les dessertes piétonnes et cycles et les circulations véhicules

Traduction réglementaire

- *Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'une voie reliant la rue de Clémencière et la rue François Blumet*
- *Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'une voie entre le chemin du Petit Bois et la rue des Chênes*
- *Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à des élargissements de voies : route de Villard-de-Lans, rue du Vinay, chemin des Blondes, rue Mozart, chemin du Néron, rue du 8 mai 1945, rue du Gua, rue des Grands Champs, rue de Trefforine, rue du Moucherotte, rue du Vivier, rue des Marronnères, rue Robert Finet, avenue de la Falaise, rue de l'Argentière*
- *Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons-cycles : en rives gauche et droites du Furon, chemin de Rollandière, le long du ruisseau de Pierre Hébert, chemin d'Engins à Charvet, chemin des Côtes aux Communaux, entre le chemin du Vinay et le chemin du Paget*
- *Identification de plusieurs emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons : chemin des Côtes, chemin du Clapier, chemin des Grottes, lieudit Bois Blanc, de la rue F. Blumet à la Digue de la Grande Saône, entre le chemin de la Passerelle et le parking des Cuves*
- *Identification d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton reliant les deux zones d'urbanisation future du secteur des Côtes, situées l'une rue de l'Église Notre Dame des Vignes et l'autre rue du Pont Charvet*

- Adapter la réglementation en matière de stationnement à la desserte en transports en commun

- *Délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S2 dans un périmètre de 500 mètres autour de l'arrêt de tramway Fontaine-La Poya et de la future station de transport par câble*
- *Délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S4 sur le reste de la plaine, à l'intérieur du cœur métropolitain*
- *Dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation dans l'atlas du stationnement H d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.*

Déclinaisons communales

- Étendre un parc-relais et créer un parking-relais

Traduction réglementaire

→ *Identification d'un emplacement réservé pour l'extension du parc-relais situé à l'angle de l'avenue de Valence et de la route de Villard-de-Lans et identification d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parking-relais dans le secteur des Engenières*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	103,4 128,1
Zones naturelles	783,3
Zones urbaines	412,0
Zones à urbaniser indicées	0,0 0,8
Zones à urbaniser strictes	32,2 6,4

2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin de permettre une opération de renouvellement urbain d'ampleur, le site de Falaise bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette OAP devra répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement de l'eau et du végétal dans les projets.

L'ouverture à l'urbanisation du site des Côtes Amont s'accompagne par ailleurs de la création d'une OAP sectorielle.

Localisation des OAP

Carte modifiée



OAP ET SECTEURS DE PROJET

 Orientation d'aménagement et de programmation



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP75 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « FALAISE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site de La Falaise se situe au sein de l'enveloppe urbaine, à 200 mètres au Sud du centre-Bourg de Sassenage, au pied des contreforts du massif du Vercors. Il s'agit d'un site en renouvellement urbain : Antérieurement occupé par des activités économiques dont une partie est aujourd'hui délocalisée, le tènement est désormais amené à muter progressivement vers une zone urbaine à caractère résidentiel. Ce projet s'inscrit dans une stratégie territoriale encourageant le renouvellement d'un secteur non impacté par le risque d'inondation. Ce projet de renouvellement nécessite une opération d'ensemble afin d'assurer la cohérence du projet et sa qualité paysagère et écologique.

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés

Le choix de ce site économique, dont une partie est encore en activité, pour une opération de renouvellement urbain se justifie d'une part par l'absence de risque d'inondation sur le secteur, et d'autre part par la proximité directe avec des secteurs résidentiels, ce qui ne permet pas un confortement de l'activité économique. Le renouvellement de ce secteur permet également de participer à la production de logement social sur la commune.

Les orientations suivantes de l'OAP 75 « Falaise » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes du renouvellement urbain comme priorité pour la Métropole, la promotion des formes urbaines économes en espace, la diversification de l'offre en logement et la qualité urbaine et environnementale :

- Accompagner la mutation d'un vaste secteur urbain, et renforcer l'offre diversifiée en logement
- Développer la qualité résidentielle du site en protégeant les éléments de patrimoine existants et en intégrant de nouveaux aménagements paysagers

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et du règlement

Une opération de renouvellement urbain dense est possible sur ce site exempt de risques d'inondation, composé de deux tènements indépendants. Il convient néanmoins de tenir compte d'une contrainte naturelle liée à l'aléa de chute de bloc présent sur la frange Ouest du site, et de la nécessité de préserver un espace paysager au cœur du projet. Pour permettre une diversification des formes bâties et une meilleure insertion dans l'environnement urbain déjà constitué, un épanelage des constructions est intégré au plan des formes urbaines D.2. Le projet doit également contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Deux outils de mixité sociale sont donc prévus dans l'atlas de la mixité sociale C2. Une capacité d'environ 450 à 550 logements est envisagée sur la globalité des deux terrains.

Les deux tènements sont urbanisés et desservis par les voiries et les réseaux indépendamment l'un de l'autre. Le secteur est de ce fait classé en zone UC1 et UC2. Un renouvellement urbain en plusieurs phases est donc possible, pour tenir compte du départ différé des entreprises présentes.

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UC1 et UC2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité des formes urbaines et une bonne insertion dans l'environnement. Ce zonage différencié est complété par une accentuation de l'épanelage des hauteurs inscrit au plan des formes urbaines D2.
- Secteur de mixité social prescrivant au moins 35% de logement social pour toute opération de 3 logements et plus sur la partie Nord du site et Emplacement Réservé imposant la construction d'au moins 119 logements locatifs sociaux sur la partie Sud.

RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT



ORIENTATIONS

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- - - SÉPARATION SECTEUR NORD/SUD

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES EXISTANT À REQUALIFIER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS POUR LA GESTION DU MERLON

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- TRAME ARBOREE À CRÉER
- DIFFUSION DE L'ESPACE VERT CENTRAL
- ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER OU VALORISER

ESPACES COMMUNS

- ESPACE VERT
- ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES

RISQUES ET PRINCIPES DE RÉSILIENCE

- SECTEUR À PRIVILÉGIER POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

- LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU STATIONNEMENT

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Accompagner la mutation d'un vaste secteur urbain, et renforcer l'offre diversifiée en logement

Deux établissements économiques occupent aujourd'hui le tènement, dont une en activité. Il convient donc d'autoriser la mutation progressive du site, selon deux phases opérationnelles autonomes.

Le site est en contact direct avec un tissu résidentiel constitué principalement d'immeubles collectifs le long de l'avenue de la Falaise, à l'Est, et d'habitat groupé sur la rue du Pré du Bourg, au Nord, ce qui permet d'optimiser le foncier en autorisant une opération dense intégrant une diversité de formes bâties et des hauteurs relativement importantes, de l'intermédiaire au collectif. Cette mixité morphologique permettra également d'accompagner la diversification de l'offre en logement.

- > L'OAP 75 expose les conditions permettant « d'accompagner la mutation d'un vaste secteur urbain, et renforcer l'offre diversifiée en logement ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Permettre l'aménagement à vocation résidentielle des parties Nord et Sud du tènement de manière indépendante, tout en préservant la cohérence d'ensemble dans les partis d'aménagement → Privilégier une diversité des formes denses d'habitat. → Intégrer des éléments de mixité sociale dans la production d'habitat
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → La voirie et les accès inscrits au schéma marquent l'indépendance des deux opérations → Le principe d'implantation des constructions est précisé.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, l'atlas de la mixité sociale comporte un Secteur de Mixité Sociale imposant une part minimale de logements sociaux de 35% dans toute opération comportant au moins 3 logements ou 210m² de surface de plancher sur la partie Nord du site, et un Emplacement Réservé imposant la réalisation de 119 logements sociaux minimum sur la partie Sud. → L'application de l'ensemble des dispositions des règlements des zones UC1 et UC2 permet une urbanisation à vocation résidentielle, phasée en deux tranches opérationnelles distinctes

Garantir l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu urbain constitué

Le site est desservi à l'Est par le chemin de Fontaine et l'avenue de Falaise. En revanche, toute la desserte interne de l'opération doit être repensée dans le cadre du renouvellement urbain. Étant donnée la possibilité de phaser l'opération en deux tranches autonomes, il est nécessaire de préfigurer dans l'OAP 75 les différents accès aux parties Nord et Sud du site ainsi que les principes de desserte interne. Au regard du tissu urbain bordant le site, les hauteurs des constructions devront être adaptées à leur environnement direct, les hauteurs les plus importantes pouvant être prévues au droit de la falaise de manière à ne pas créer d'écran visuel pour les constructions situées à l'Est de l'avenue de la Falaise. De la même manière, leur implantation perpendiculairement à l'axe de l'avenue de la Falaise permettra d'atténuer cet effet d'écran et participera à une meilleure insertion du projet dans le tissu bâti.

Enfin, un merlon de protection contre les risques naturels préexiste en bordure Ouest du site. Un accès technique devra être ménagé permettant la bonne gestion de cet ouvrage.

> L'OAP 75 précise les conditions permettant de « garantir l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu urbain constitué ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Dans la mesure du possible et sous réserve de l'absence de contraintes techniques, les axes principaux des constructions situées le long de l'avenue de la Falaise seront implantés préférentiellement en biais ou perpendiculairement par rapport à cette voirie. → Garantir trois accès au site (véhicule et piéton) depuis l'avenue de la Falaise, dont un à créer à la jonction entre les parties Nord et Sud. Plusieurs voies secondaires seront créées pour assurer la desserte interne de l'opération et l'accès aux stationnements → Intégrer un épannelage des hauteurs des constructions : les hauteurs les plus importantes sont autorisées en bord de falaise sur le tènement Sud, et en limite avec le tènement Nord → Maintenir un accès technique depuis le site vers le merlon de protection situé au pied de la falaise pour permettre sa gestion.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP 75 figure la différenciation des hauteurs des bâtiments, ainsi que les principes de localisation pressentie d'un accès véhicule à créer et des deux accès à réaménager. Les voies de desserte interne à l'opération sont matérialisées. L'accès technique permettant la gestion du merlon apparaît également sur le schéma.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement des zones UC1 et UC2 prévoient respectivement une hauteur maximale de 20m sans dépasser R+5 et 17m sans dépasser R+4. De plus, une hauteur de 23m est permise par le plan des formes urbaines D2 sur une partie du site en contact avec la falaise.

Développer la qualité résidentielle du site en protégeant les éléments de patrimoine existants et en intégrant de nouveaux aménagements paysagers

Situé en frange Ouest de l'enveloppe urbanisée, le tènement bénéficie d'un environnement paysager de qualité. Il constitue un espace d'interface entre l'entité paysagère des contreforts boisés du massif du Vercors et l'entité paysagère du piémont urbanisé. Il est surplombé par la falaise de Sassenage et bordé sur sa frange Ouest par la forêt qui recouvre le pied de falaise et devra être protégé, et sur sa frange Est par un alignement d'arbres qui le sépare de l'avenue de la falaise et qu'il conviendra de préserver et de développer le cas échéant. Des espaces verts devront également être intégrés au cœur même du site, qui en est pratiquement dépourvu aujourd'hui. Ces espaces verts pénétrants pourront également accompagner un cheminement modes doux transversal couplé d'un système de gestion des eaux pluviales. Ils seront organisés autour d'un vaste espace commun paysager au cœur de la partie Sud du projet.

- > L'OAP 75 expose les mesures à mettre en œuvre pour « Préserver les qualité environnementale et paysagère du site en confortant la forte présence végétale ».

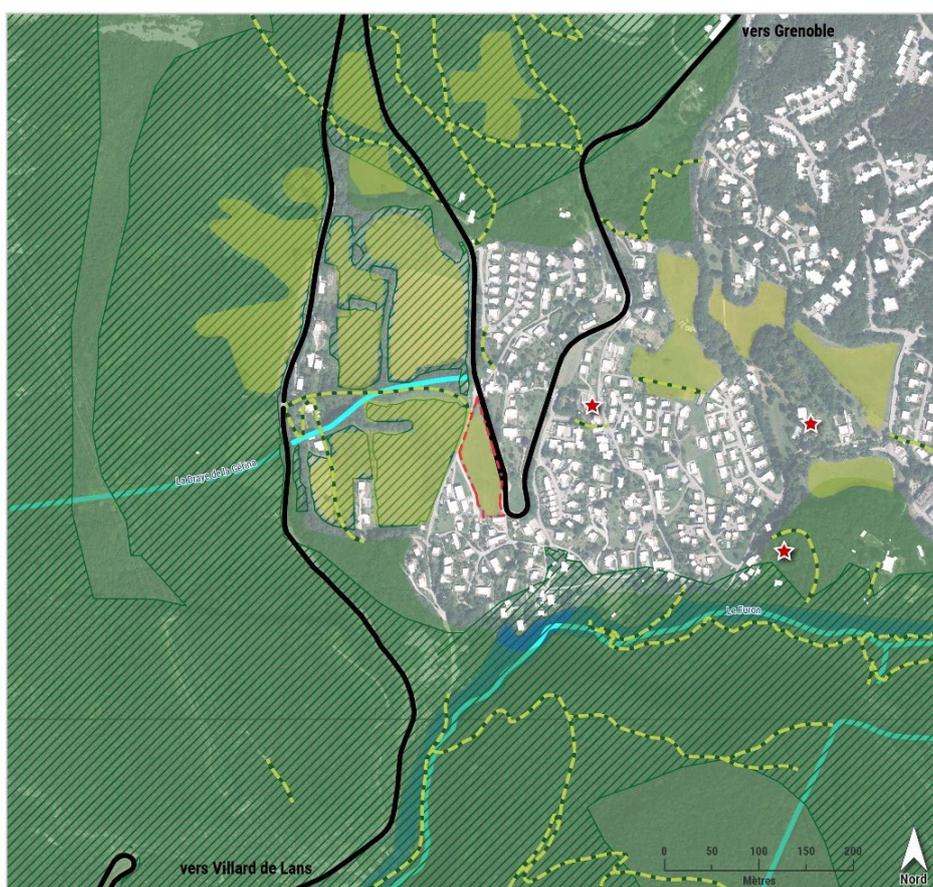
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les bâtiments seront implantés de manière à dégager, en partie Sud du site, un espace vert central en pleine terre. → Un axe de cheminement pour les modes doux sera prévu en diagonal du site, il sera paysagé et également destiné à la gestion des eaux pluviales → Les espaces entre bâtiments bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif, afin de constituer des percées vertes en continuité de l'espace vert central, et de dégager des transparences visuelles au cœur du projet → Des espaces verts seront également aménagés en frange Ouest du site, de manière à créer un espace de transition avec le versant boisé de la falaise. → Le caractère végétal des alignements d'arbre existants le long de l'avenue de la Falaise et en limite entre la partie Nord et la partie Sud du site devra être préserver en conservant le même niveau de végétation, de préférence par le maintien des arbres existants. De nouveaux arbres seront plantés au sein même de l'opération. → Le stationnement sera localisé de manière préférentielle sur les franges du site, ou en jonction entre la partie Nord et la partie Sud.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP 75 préfigure l'implantation de l'espace paysager au cœur de la partie Sud du terrain, cet espace vert se prolongeant ensuite entre les bâtiments. Le schéma affiche le maintien de l'espace vert existant à l'Ouest du site. Il précise également le principe de création et/ou valorisation d'un alignement d'arbre en bordure Est du site. → La localisation pressentie d'un axe transversal comportant un cheminement doux et destiné à la gestion des eaux pluviales est précisée dans le schéma. → Enfin les aménagements destinés au stationnement sont figurés le long des axes de desserte véhicule.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit de la zone UC1 impose un taux de surface végétalisée de 35 % minimum ainsi qu'un taux de surface de pleine terre allant de 10% à 20% selon la taille de l'unité foncière → Le règlement écrit de la zone UC1 impose un taux de surface végétalisée de 35% minimum ainsi qu'un taux de surface de pleine terre de 20 %.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP125 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES COTES AMONT »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site des Côtés Amont se situe en limite amont de l'urbanisation, le long de la RD531, dite 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 de 7 880m², l'aménagement de ce secteur en triangle, cerné sur deux de ses faces par le bâti, doit permettre de clôturer l'urbanisation de la frange amont des Côtés en marquant une limite claire. Pour garantir l'intégration du projet dans ce secteur pentu, le projet devra veiller à l'intégration paysagère des constructions et respecter la trame écologique du secteur.

Localisation du site



CARTE DE SITUATION

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN	CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX	ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE
SECTEUR D'OAP	PARCOURS PIÉTONS/CYCLES	ESPACE BOISÉ
COURBES DE NIVEAUX (PAS DE 10M)	vers Grenoble PRINCIPALES DIRECTIONS	ESPACE AGRICOLE
	AXE PRINCIPAL	COURS D'EAU
	PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN	ZONES HUMIDES
	PATRIMOINE BÂTI (IDENTIFIÉ OU NON)	RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment en traitant des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Mieux répartir les logements sociaux et favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface et en ouvrage

Le reclassement du secteur de projet des Portes du Vercors en zone agricole en raison de l'inconstructibilité imposée par le PPRi Drac et l'absence d'un réel gisement foncier sur le reste du territoire remettent en cause la capacité de la commune à répondre à ses objectifs de construction de logements et de mixité sociale. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation ce site permet de répondre aux engagements communaux tout en complétant une dent creuse du village 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).

Les orientations 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.

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et du règlement

La prairie agricole qui occupe actuellement le périmètre de l'OAP forme un triangle cerné sur deux de ses faces par une urbanisation assez diffuse constituée de bâtisses anciennes et de pavillons contemporains. Le terrain en pente est en surplomb de la route, ce qui le rend particulièrement visible dans son environnement proche mais aussi lointain (le site est bien visible depuis la vallée de l'Isère). Les enjeux de co-visibilité et d'intégration paysagère sont forts. L'urbanisation de ce secteur également prendre en compte :

- Une position d'interface avec les espaces agricoles et naturels du coteau du Vercors avec des continuités écologiques à maintenir ;
- La prise en compte de risques de glissement de terrain et plus ponctuellement crue torrentielle ;
- La nécessité de diversifier l'offre en logements et de développer la mixité sociale.

L'aménagement du site doit répondre à certains enjeux que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD2 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 délimitée sur la totalité du secteur des Côtes, afin de garantir des formes urbaines et paysagères cohérentes avec l'environnement urbain de l'OAP
- Identification d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 45 logements et 3150 m² de surface de plancher, en 100% dédiés PLUS-PLS-BRS, dont 35% minimum de PLUS

RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT

« Les Côtes amont » à Sassenge



ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

PERIMETRE DE L'OAP

NOM DES VOIES

BATI EXISTANT ET PARCELLAIRE

COURBES DE NIVEAU (pas de 5m)

VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

PRESERVER ET PROLONGER LES HAIES ARBUSTIVES ET MAINTENIR LEUR INTERET ECOLOGIQUE

GARANTIR DES OUVERTURES SUR LE GRAND PAYSAGE

PREVOIR DES CONTINUITES VEGETALES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

AMENAGER EN AVAL UNE PRAIRIE ET LE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES

AXE D'ECOULEMENT DES EAUX

INSERER LES AMENAGEMENTS DANS LA PENTE

DESSERVIR LE SECTEUR PAR UNE VOIE UNIQUE DEPUIS LA RUE DU PONT CHARVET

INTEGRER LES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

AMENAGER UNE PLACETTE OUVERTE SUR LE GRAND PAYSAGE

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Aménagement, paysage et continuités écologiques

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 portent principalement du secteur. Ces milieux sont favorables à une faune et une flore typique 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 est 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 au mieux 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

> L'OAP 125 expose les conditions permettant « de préserver des espaces de fonctionnalités écologiques des haies et de la prairie ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Préservation des haies existantes le long de la Route de Villard de Lans et de la rue du Pont Charvet et prolongation de ces haies jusqu'en limite Sud du projet. → Maintien d'un espace en prairie de fauche en amont de la Route de Villard de Lans et prescription vis-à-vis du stockage des eaux pluviales qui doit être sous cette prairie. → Prescriptions sur le maintien ou la mise en place d'abris pour la biodiversité (hibernaculum, muret). → Prescriptions visant à garantir des percées visuelles sur le grand paysage et éviter la mise en place de longs linéaires de façades impactants sur le plan paysager.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma d'aménagement identifie les haies existantes à préserver et le linéaire à créer. → L'espace de prairie de fauche permettant en sous-sol la gestion des eaux pluviales est localisé en aval de l'opération. → Les coupures paysagères entre les constructions sont matérialisées. → Des points de vue clés sur le grands paysage sont matérialisés.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → L'application de l'ensemble des dispositions du règlement de la zone AUD2 permet une urbanisation à vocation résidentielle. Elle autorise les mêmes gabarits que ceux permis dans la zone UD2 qui concerne l'ensemble des espaces urbains des Côtes, afin de garantir la greffe urbaine de la future opération. → Le règlement écrit de la zone AUD2 impose un taux de surface végétalisée de 50% minimum ainsi qu'un taux de surface de pleine terre de 35%.

Transport, déplacement et stationnement

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 qui ne permettraient pas de garantir des conditions de sécurité satisfaisantes. En revanche, un accès est envisageable depuis la rue du Pont Charvet, parallèlement aux courbes de niveau, afin de limiter les impacts fonciers et paysagers de cette infrastructure. La topographie permettra également l'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

> L'OAP 125 précise les conditions permettant de « penser la desserte comme une rue de village ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un seul accès routier est autorisé depuis la rue du Pont Charvet, pour assurer l'intégration de cette voie dans la pente. Elle suivra au maximum les courbes de niveau. Aucun accès, sauf piéton, n'est autorisé directement sur la Route de Villard de Lans. → 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.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le principe de tracé de la voie et la localisation de son embranchement sur la rue du Pont Charvet est matérialisé.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Identification d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la route de Villard de Lans en limite Est du secteur de projet.

Habitat

Situé en frange nord de l'enveloppe urbanisée, ce site bénéficie d'un environnement paysager de qualité. Du fait de la topographie, le site présente également une importante visibilité depuis les autres axes du coteau de Sassenage mais aussi depuis la vallée. Projet dédié à 100% au logement social permettant le rattrapage de la carence constatée sur Sassenage, il est envisagé sur le site la mise en œuvre d'une densité soutenue de logements sous 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.

> L'OAP 125 expose les mesures à prendre pour « mettre en œuvre un programme de logements collectifs intégrant une mixité sociale ».

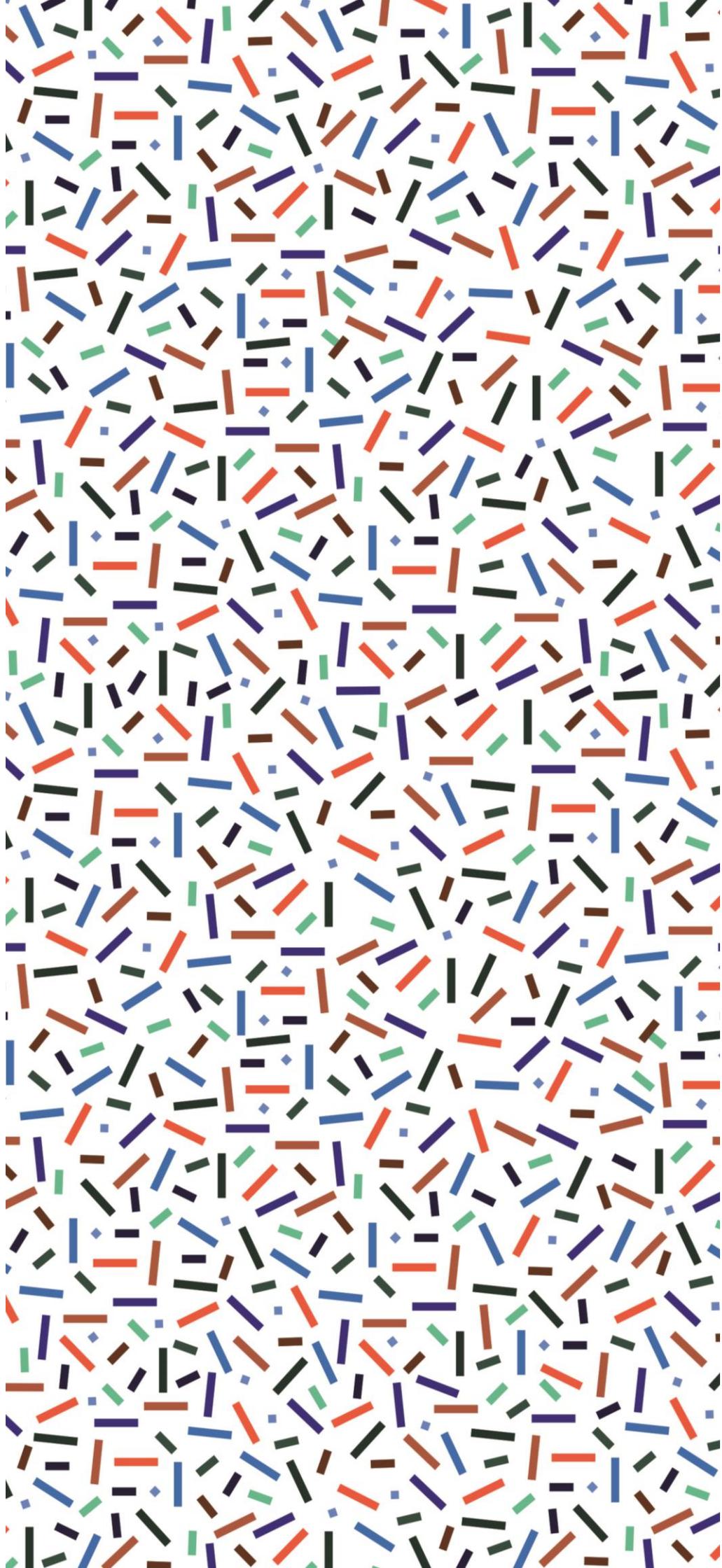
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Afin de limiter l'impact paysager de l'opération et les mouvements de terrain, l'implantation du bâti s'adaptera à la topographie. Les constructions seront soit linéaires parallèlement aux courbes de niveau, soit perpendiculaires aux courbes de niveau mais 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. → Afin de garantir leur intégration dans le paysage urbain environnant, 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, ...). → Pour donner une qualité et une identité au futur quartier, l'opération sera réalisée sous forme 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.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP définit les périmètres d'implantation des constructions dans le respect des principes de dialogue avec la pente et de coupures végétales pour dégager des ouvertures vers le grand paysage
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'une zone AUD2 qui impose une opération d'aménagement d'ensemble. → Identification d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ERS) imposant la réalisation d'un programme comportant au moins 45 logements et 3150 m² de surface de plancher, en 100% dédiés PLUS-PLS-BRS, dont 35% minimum de PLUS.

Bioclimatisme

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 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 couplée à un tissu urbain distendu dans lequel se déploie une confortable trame végétale et boisée. Les orientations bioclimatiques prioritaires portent sur la nécessité de garantir des apports solaires pour tous les logements l'hiver et de maintenir la perméabilité aux brises l'été.

> L'OAP 125 expose les mesures à mettre en œuvre pour « insérer les constructions dans la pente et dans le paysage tout en prenant en compte le confort d'été et d'hiver ».

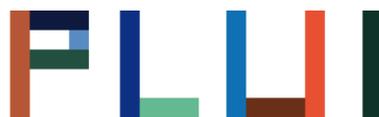
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les prescriptions portent sur l'insertion des constructions dans la pente et dans le paysage tout en prenant en compte le confort d'été et d'hiver.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Les coupures végétalisées entre les secteurs d'implantation des constructions permettent de fracturer les volumes afin de favoriser les logements traversants et de dégager des façades « Sud » permettant de capter les apports solaires.



**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