

PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

GRENOBLE ALPES METROPOLE

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SASSENAGE (Isère)

ENQUETE PUBLIQUE

du 15 Mai 2017 au 14 Juin 2017 inclus

CONCLUSIONS MOTIVEES

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble :

Désignation du Commissaire-enquêteur : 30 mars 2017 - n° E17000127/38

Arrêtés de Grenoble Alpes Métropole :

- **Prescription de la modification : 23 mars 2017 – n° 2017-051**
- **Organisation de l'enquête publique : 21 avril 2017 - n° 2017-078**

Denis VASSOR, Commissaire enquêteur

J'ai conduit, du 15 mai 2017 au 14 juin 2017 inclus, l'enquête publique concernant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sassenage, engagée par la Métropole « Grenoble-Alpes Métropole », compétente en matière d'urbanisme et de documents d'urbanisme sur son territoire.

Après le rapport d'enquête constituant la partie 1 du rapport du Commissaire-enquêteur, voici mes conclusions motivées qui constituent la partie 2, présentée de manière distincte, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

→ **Sur le choix de la procédure, les conditions de l'enquête et les questions de forme**

- Constatant que la présente modification, et notamment l'orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement proposés :
 - sont en cohérence et respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sassenage, notamment celles concernant le secteur de la Falaise,
 - sont compatibles avec la Schéma de Cohérence Territorial de la Région de Grenoble,
 - sont conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels complété par le porter à connaissance du Préfet du 08 avril 2016 et sa nouvelle carte des limites d'aléa (document n°4 bis-janvier 2016),
- Constatant que cette procédure ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance, le choix d'une procédure de modification est parfaitement justifié et conforme au code de l'urbanisme,
- Constatant que l'ensemble de la procédure a ensuite été menée conformément à celle prévue par le code de l'urbanisme en pareil cas, tant dans les décisions préalables du maître d'ouvrage, que dans la mise œuvre des différentes formes de publicité requises et l'organisation et le déroulement de l'enquête publique,
- Estimant que le regret d'une personne de ne pas disposer d'un accès complet au dossier de modification directement sur le site internet de la commune était compensé par un lien facilement accessible renvoyant au site de la métropole présentant le dossier dans son intégralité,
- Considérant que le regret de la même personne ne trouvant pas la description de la zone Ueb transformée en zone Ubc2 est certes justifié, mais que la description de cette zone est très facilement accessible, tant sur le site internet de la commune que sur celui de la Métropole,
- Considérant qu'un certain nombre d'autres remarques portaient sur d'autres secteurs et étaient donc sans objet dans le cadre de la présente procédure,

→ **Sur le volet des hauteurs maximales autorisées pour les constructions**

- Observant que les hauteurs des constructions prévues sont judicieusement réparties avec une progressivité des hauteurs depuis le tissu urbain existant au Nord, à l'Est et au Sud, jusqu'à la barre du Pugnet à l'Ouest.

- Considérant que le principe des attiques en retrait par rapport à la façade est intéressant car il diminue l'impact visuel pour les habitants voisins,
- Observant que les hauteurs proposées le long du tissu urbain d'habitat existant (R+3+attique) sont en cohérence avec les hauteurs des constructions voisines (R+2 au nord, R+3, R+4 et R+7 à l'Est),
- Considérant que l'alignement d'arbres à conserver le long de l'avenue de la Falaise, prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation crée un masque végétal intéressant entre les constructions existantes et futures,
- Estimant qu'un alignement d'arbres semblable à créer le long des limites avec le « Pré du Bourg serait intéressante également,
- Estimant qu'une implantation de l'axe principal des bâtiments en biais ou perpendiculaire par rapport à l'avenue de la Falaise diminue les nuisances visuelles pour les voisins et les futurs habitants, tout assurant une cohérence avec les implantations existantes de l'autre côté de la voirie,
- Qu'au final, les hauteurs proposées sont en cohérence avec le Programme d'Aménagement de Développement Durables communal en vigueur, ainsi qu'avec le tissu urbain existant,

→ Sur le volet densité de l'opération

- Considérant que le secteur concerné se situe au Schéma de Cohérence Territorial de la Région de Grenoble en « espace préférentiel de développement », sans se trouver dans un « fuseau de densification théorique » et que la densité potentielle permise par la modification (0,89 m² de Surface de Plancher/hectare de foncier) est nettement supérieure (de 27% environ) à la densité minimale potentielle imposée par ce document pour un tel secteur (0,7 m² de Surface de Plancher/hectare de foncier),
- Considérant que sur la base d'une densité ramenée au nombre de logements à l'hectare, la densité potentielle approximative permise par la modification (119) est en harmonie avec les densités constatées des opérations existantes à proximité (A savoir, par ordre croissant : 46, 114, 126 et 134 logements /hectare),
- Qu'en conséquence, sur ce point de la densité, la modification proposée constitue un compromis raisonnable entre les exigences supra-communales ou intercommunales et l'intégration harmonieuse dans un quartier existant comme celui-ci,

→ Sur le volet déplacements

- Considérant que l'impact sur les déplacements induits par ce projet doit être analysé dans le temps, en tenant compte d'une part de l'évolution déjà constatée des pratiques (diminution de la part modale de la voiture au profit des transports en commun, des modes actifs et du covoiturage) d'autre part des actions en cours ou envisagées par les différents acteurs dans ce domaine, à mettre en parallèle avec les dates de livraison progressives de cette opération,
- Constatant par ailleurs que le passage d'une circulation de véhicules lourds de jour comme de nuit, à une circulation de voitures particulières, dont le trafic suit naturellement les périodes d'activité et de repos des habitants, va dans le bon sens dans ce secteur majoritairement bordé par de l'habitat.

- Observant également que le projet dessiné dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des cheminements doux reliant les opérations au reste de la commune.
- Constatant que le nombre de stationnements privés, renforcés par une offre de stationnements publics existants, paraît suffisant, surtout au regard de l'évolution des comportements évoquée supra,
- Considérant que ce dimensionnement suppose une réelle utilisation de leurs garages souterrains par les habitants pour stationner facilement leurs véhicules au quotidien, à l'exclusion d'autres utilisations incompatibles avec cette fonction,

→ **Sur le volet des risques naturels**

- Considérant que cette question du risque de chute de blocs est particulièrement importante dans ce secteur situé au pied de la falaise,
- Observant une amélioration des connaissances en matière de risques de chute de blocs qui entraîne une évolution des limites de l'aléa par rapport à celles du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur,
- Prenant acte que le Préfet, dans son rapport de 8 avril 2016 et sa nouvelle carte d'aléa (document n°4bis - janvier 2016), entérine cette évolution des connaissances et demande en conséquence à la commune de prendre en compte ces nouvelles limites d'aléa dans le cadre de ses décisions d'urbanisme, qu'il s'agisse de la délivrance des autorisations ou d'occupation des sols comme de l'élaboration ou de la révision de son document d'urbanisme,
- Constatant que cette demande s'applique donc à Grenoble-Alpes Métropole dans son domaine de compétence transférée concernant les Plans Locaux d'Urbanisme de chacune de ses communes membres, dans l'attente de l'arrêt de son prochain plan local d'Urbanisme intercommunal,
- Vérifiant que ces nouvelles limites ont bien été prises en compte dans la présente modification, et notamment dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Estimant qu'en conséquence, le dossier présenté répond de manière satisfaisante aux exigences de protection contre les risques naturels,
- Considérant qu'il serait cependant utile juridiquement d'intégrer dès maintenant au règlement du PLU ce rapport de 8 avril 2016, notamment dans l'article 7 des conditions générales « construction en zone de risques naturels »,
- Considérant par ailleurs que, pour des raisons de sécurité évidentes, l'accès au merlon, par le Public, et notamment par les enfants, depuis les futures opérations immobilières, doit être interdit physiquement par un dispositif adapté de type clôture, complété par un affichage correspondant,
- Considérant enfin que, la maîtrise foncière du merlon étant privée, il appartient à l'Etat, responsable du Plan de Prévention des Risques Naturels, de définir les règles de sa pérennité, de son entretien régulier et de son contrôle, par un cahier des charges s'imposant au propriétaire actuel et à ses futurs acquéreurs,

→ Sur le volet services d'accompagnement

- Considérant que l'adéquation entre les besoins des nouveaux habitants et l'offre de services, constitue un point essentiel dans un dossier permettant la réalisation de 500 à 700 logements, et qu'il est donc regrettable que cet enjeu n'ait pas été présenté au Public dans le dossier d'enquête.
- Considérant néanmoins que cette adéquation en terme de scolarité (maternelle, élémentaire, collège) et de petite enfance, a été démontrée par la maître d'ouvrage, à partir des éléments fournis par la Commune et le Département, dans sa réponse au procès-verbal du commissaire-enquêteur,
- Constatant que sur la question des autres services publics (lycées, enseignement supérieur, sport, culture, associations, ...), le réseau des équipements publics communaux, intercommunaux, régionaux et d'Etat, est suffisamment riche sur le territoire de la métropole, et quantitativement suffisant, sans qu'il soit besoin de les renforcer ou de les adapter pour cette opération spécifique,
- Constatant que sur la question des commerces, notamment de proximité, il convient, dans l'intérêt même du Public, de respecter un équilibre délicat entre l'offre proposée et la pérennité des commerces existants, et que dans ces conditions, l'offre actuelle sur la commune est suffisamment large et en tout état de cause suffisante, sans qu'il soit besoin de la renforcer pour cette opération spécifique,
- Qu'au final, il ne serait pas inutile pour Grenoble-Alpes Métropole de disposer d'un tableau de bord pluriannuel mettant en parallèle les besoins des habitants existants et nouveaux (notamment du fait de l'évolution de la population existante et du calendrier de livraison de toutes les opérations d'habitat programmés sur la commune) avec l'offre proposée tant par les différentes collectivités en charge de ces compétences, que par des organismes privés dans certains domaines.

→ Sur le volet pourcentage de logements locatifs sociaux

- Observant que la commune de Sassenage, qui fait partie de la métropole, est astreinte au taux de logements locatifs sociaux de 25 % des résidences principales, au titre de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Constatant qu'au 1^{er} janvier 2016, la Commune disposait d'un taux de 11,35% seulement, et qu'elle doit donc rattraper son retard,
- Considérant que le Plan Local de l'Habitat 2017-2022 arrêté, a défini pour la commune de Sassenage des orientations afin de rattraper ce retard, et notamment des objectifs de programmation déclinés pour les projets de « la Falaise » comme suit :
 - Terrain « GLD » : 400 logements dont 30% de logements locatifs sociaux, soit 120 logements, avec une livraison prévue à partir de 2020
 - Terrain « Cars du Vercors » : 100 logements dont 35% de logements locatifs sociaux, soit 35 logements, avec une livraison prévue à partir de 2023
 - Soit au total pour le secteur objet de la présente modification : 500 logements dont 155 logements locatifs sociaux
- Constatant que la modification proposée remplit parfaitement ces objectifs tant en matière de capacité globale que de pourcentage de logements locatifs sociaux (à la fois par un emplacement réservé « LS1 » sur le secteur « GLD » imposant au moins 30% de logements locatifs sociaux et par un secteur de mixité sociale « L7 » sur le secteur

« Cars du Vercors » imposant au moins 35% de logements locatifs sociaux pour tout programme à partir de 3 logements),

- Estimant que ce pourcentage de logements sociaux est parfaitement compatible avec le tissu urbain existant et que les craintes de certains riverains, jugeant ce pourcentage excessif, ne sont pas justifiées,
- Constatant à contrario que les craintes d'une association, s'interrogeant sur la capacité de la commune à rattraper son retard en la matière, ne prennent pas en compte une programmation globale incluant d'autres opérations présentant des taux de logements locatifs sociaux supérieurs (dont certaines jusqu'à 100%), ainsi que des opérations d'acquisition-amélioration dans le diffus, et surtout un potentiel de projets représentant au total 21 ha de foncier qu'il conviendra de mobiliser rapidement,
- Estimant au final qu'il n'y a donc pas lieu d'aller ni en deçà, ni au delà des objectifs de programmation du Plan Local de l'Habitat arrêté pour 2017-2022, tout en notant la nécessité de rester très actif sur la concrétisation rapide de ce potentiel de projets de 21 hectares pour assurer ce « rattrapage SRU » dans les délais réglementaires,

→ Sur les points divers suivants

- Considérant que la question de l'économie du projet ne concerne pas la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Concernant que la question des normes RT 2012 et des panneaux solaires ne concerne pas la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Considérant que sur la question de l'ensoleillement, même si la situation du projet induit une durée d'ensoleillement plus réduite que sur d'autres secteurs, elle reste compatible avec une bonne qualité de vie des futurs habitants.

→ Sur les réponses du Maître d'Ouvrage

- Considérant que, sur tous les autres points du dossier, le maître d'ouvrage a apporté des réponses globalement adaptées et satisfaisantes aux différents points soulevés au cours de l'enquête publique, ainsi qu'aux questions du commissaire-enquêteur,

EN SYNTHÈSE

après avoir :

- Vérifié que la procédure a bien respecté la réglementation en vigueur,
- Procédé à une analyse et une synthèse complète et détaillée du dossier,
- Lu ou écouté, puis analysé, l'ensemble des observations et des avis exprimés au cours de cette enquête,
- Confronté le dossier aux réalités communales par des visites de terrain,
- Vérifié que la modification était compatible, conforme ou en cohérence selon le cas, avec les autres documents d'urbanisme, selon la réglementation en vigueur,

- Obtenu et analysé les réponses des élus de Grenoble-Alpes Métropole à toutes les questions que je leur ai posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse, ainsi que leurs commentaires concernant d'autres points de ce document,
- Pesé, au travers de toutes les considérations ci-dessus, les différents éléments « pour ou contre » le projet tel qu'il a été présenté à l'enquête publique,
- Considérant que le projet va largement dans le sens de l'intérêt général sans remettre en cause de manière significative les intérêts particuliers, notamment des riverains,

je donne un

AVIS FAVORABLE

**à la modification n° 4 du PLU de la Commune de Sassenage, engagée par la Métropole
« Grenoble-Alpes Métropole »**

J'assortis cependant cet avis favorable de la réserve suivante :

Compléter le règlement en précisant qu'une clôture, avec affichage correspondant, sera rendue obligatoire dans le cadre des autorisations d'urbanisme afin d'interdire aux habitants des futures opérations l'accès au merlon de protection contre les chutes de blocs.

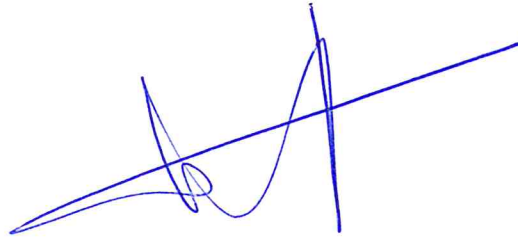
et je formule en outre les sept recommandations suivantes :

- 1)** Compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation par l'indication d'un alignement d'arbres le long des limites avec le quartier « Pré du Bourg ».
- 2)** Compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en indiquant que les axes principaux des constructions le long de l'avenue de la Falaise devront être implantés de biais ou perpendiculairement par rapport à cette voirie.
- 3)** Annexer dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme le « Porter à connaissance des aléas de chutes de blocs dans le secteur du Bourg et des Glériates » établi par le Préfet en date du 8 avril 2016 et sa nouvelle carte d'aléa (document n°4 bis-janvier 2016).
- 4)** Demander à l'Etat, responsable du Plan de Prévention des Risques Naturels, de réaliser un cahier des charges de suivi et d'entretien du merlon qui s'impose à ses propriétaires, actuels et futurs, publics ou privés, notamment lors de la délivrance des autorisations du droit des sols.
- 5)** Rester très actif sur la concrétisation rapide du potentiel de projets d'habitat de 21 ha, seule en mesure de permettre à la commune de Sassenage de remplir, dans les délais réglementaires, ses obligations vis à vis du pourcentage de logements locatifs sociaux.

- 6) Veiller à ce que les prochaines opérations du secteur de la Falaise permettent de respecter à l'échelle global de ce secteur, l'objectif de mixité entre artisanat, commerces et habitat, telle qu'elle est prévue dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sassenage.
- 7) Vérifier régulièrement, par exemple à l'aide d'un tableau de bord prévisionnel, en lien avec les autres collectivités concernées, que l'offre de services scolaire et de petite enfance est, et sera constamment, en adéquation avec les besoins des habitants, compte tenu de l'évolution de la population existante et de l'arrivée des nouveaux habitants, du fait de toutes les opérations d'habitat programmées sur l'ensemble de la commune.

Fait à Sassenage, le 15 juillet 2017

Denis VASSOR, Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.