

Observations dans le cadre de l'enquête publique unique du 20 octobre au 7 novembre 2025

Diane Coissard <d.coissard@lebon-associes.fr>

ven. 07/11/2025 13:55

À : Enquête publique <enquetepublique@coeurdechartreuse.fr>;

Cc : valerie.dupont7@gmail.com <valerie.dupont7@gmail.com>;

 1 pièce(s) jointe(s) (137 Ko)

OBSERVATIONS COMMISSAIRE-ENQUETEUR Valérie Dupont.pdf;

NOS REF : Observations dans le cadre de l'enquête publique unique du 20 octobre au 7 novembre 2025 portant sur Modification n°2 du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse, Modification n°3 du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse, Déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse

A l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous adresse en annexe du présent mail les observations formulées par ma mandante, Madame Valérie DUPONT, dans le cadre de l'enquête publique visée en objet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Bien cordialement.

Diane COISSARD
Avocat Associé
Docteur en droit public

Cabinet LEBON ET ASSOCIES
Avocats à la Cour
21, rue Saint-Dizier - 54000 NANCY
Tél. 03.83.32.96.14 – Fax. 03.83.32.34.26
Mail : avocats@lebon-associes.fr

Protection des données personnelles : Conformément aux exigences de l'article 13 du Règlement [UE] 2016/679 relatif à la protection des données (RGPD), la société d'avocats LEBON ET ASSOCIES peut collecter des données personnelles dans le but de traiter les dossiers qui lui sont confiés. Les personnes physiques ou morales lui adressant des données personnelles consentent expressément à cette collecte et peuvent avoir accès aux données envoyées par elles, en obtenir copie et en réclamer la suppression ou introduire une réclamation sur l'utilisation des données devant les autorités de contrôle. Les données collectées sont sécurisées et protégées contre toute utilisation abusive et seront détruites dès qu'elles auront cessé d'être nécessaires à l'exercice du mandat confié à la société d'avocats LEBON ET ASSOCIES. Les logiciels et sous-

traitants du cabinet d'avocats ayant accès aux données sont en conformité avec la réglementation applicable aux données personnelles.

Valérie Dupont

23 rue de Pont Saint Vincent

54 850 Méréville

06 81 83 60 35

valerie.dupont7@gmail.com

Monsieur le Commissaire-enquêteur

Communauté de Communes Cœur de
Chartreuse Pôle tertiaire

ZI Chartreuse Guiers

38380 Entre Deux Guiers

Envoi par mail :

enquetepublique@coeurdechartreuse.fr

Méréville, le 7 novembre 2025

OBJET : Observations dans le cadre de l'enquête publique unique du 20 octobre au 7 novembre 2025 portant sur Modification n°2 du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse, Modification n°3 du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse, Déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire de la parcelle AM 404 située à Saint Hugues de Chartreuse et qui fait l'objet de l'OAP n°4 Secteur Saint Hugues dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUI-H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE en cours d'enquête publique.

L'objet annoncé de cette modification, concernant ce secteur, est de :

- Simplifier les principes d'aménagement de l'OAP en vigueur sur la partie en zone 1AU afin de laisser plus de latitude au maître d'œuvre sur la composition urbaine de la future opération, sans remettre en cause la programmation des logements et leur typologie.
- Une ouverture à l'accession sociale des modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur est demandée pour proposer un minimum de 34% de logements locatifs ou en accession sociale sur cette zone 1AU.
- Réduire l'espace public à créer ou requalifier pour permettre l'installation du local de la chaufferie communale.

Je suis venue vous voir lors de l'ouverture de l'Enquête Publique, le 22 octobre 2025 et je vous ai fait ces remarques :

- Impossibilité d'accéder au projet d'OAP alors que celui-ci devait être accessible à minima au moins 15 jours avant l'ouverture de l'Enquête publique.
- J'ai déjà, à plusieurs reprises informé M le Maire que je ne suis, ne peux être aménageur de ce terrain.
- Que je ne serai disposée à le vendre qu'au juste prix, c'est-à-dire dans la fourchette de prix des terrains vendus en Chartreuse.
- Que mon souhait est que les autorités en charge de la rédaction du PLUi-H revoient le programme d'aménagement de ce terrain. En effet, en l'état, seul un aménageur d'immeubles sociaux peut être intéressé, et son choix sera inévitablement fonction du nombre de logements qu'il pourra réaliser. J'ai été contactée à plusieurs reprises par Alpes Isère Habitat qui m'a informée avoir déjà travaillé avec Mme Lenfant, Présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. Cette structure m'offrait une fourchette de 25 à 49 euros le m2. Ceci dévaluerait inévitablement le prix de mon terrain et des terrains alentours.
- Mon terrain doit accueillir au moins 34% de logements locatifs et 9/9 des logements sociaux dont est impactée la commune de Saint Pierre.

Au-delà de ces considérations personnelles, le choix de telles OAP sur mon terrain apparaît surprenant à plusieurs titres :

1- Tout d'abord, les auteurs du PLUi-H reconnaissent que cette OAP impacte un hameau à haute valeur touristique :

Le secteur est situé dans le hameau de St-Hugues sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Ce hameau historique constitue l'un des sites les plus touristiques de St-Pierre-de-Chartreuse. Il accueille le Musée départemental d'Art Sacré Arcabas (dans l'Eglise de St Hugues), le Centre de vacances de la Ville de Sète, le départ des pistes de ski nordique, une piste de luge, une aire d'arrivée des parapentes, ainsi que deux bars restaurants qui drainent une clientèle importante été comme hiver. Non loin de St-Hugues, la petite station de ski alpin des Egaux.

Les auteurs du PLUi-H expliquent encore que le projet vise à « *renforcer le rayonnement touristique de Saint-Hugues.* »

Toutefois, le projet prévoit une zone de densification intense à hauteur de 22 logements / hectare de ce hameau touristique, et impose, en outre, la réalisation sur ce même site de l'ensemble des logements sociaux dont est impactée la commune de Saint-Pierre, soit un minimum de 34 %/

L'on peine à comprendre en quoi la réalisation d'une zone dense de logements sociaux au cœur de ce hameau touristique va permettre de renforcer le rayonnement touristique du site.

Le projet n'est pas conforme aux objectifs annoncés.

2- Ensuite, dans le cadre du rapport de présentation, les auteurs du PLUi-H s'étonnent de la faible réalisation de projet sur les secteurs impactés par des OAP et formulent le vœu, par la procédure de modification, **d'alléger les contraintes** pesant sur les aménageurs. Il est d'ailleurs précisé dans le rapport de présentation que « *le bilan triennal du volet PLH du document d'urbanisme en vigueur a fait part d'un rythme de constructions seulement égal à 25% des prévisions.* »

Ces constats appellent plusieurs remarques :

Tout d'abord, la non-réalisation de 75 % des prévisions initialement formulées dans le cadre de l'élaboration du PLU-H aurait dû conduire les auteurs de la modification à s'interroger sur la pertinence de ces prévisions, qui semblent en réalité totalement déconnectées de besoins réels de logements et de l'évolution de la population.

La fiabilité de l'estimation initiale des besoins — et donc la légitimité d'une densification supplémentaire - aurait dû être interrogée.

Pour la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, l'évolution de la population est la suivante :

- 2014 : 1022 habitants ;
- 2019 : 962 habitants ;
- 2022 : 935 habitants.

L'on constate donc une diminution constante de la population totalement à rebours avec la densification annoncée.

Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité que le PLUi-H a été approuvé en décembre 2019, et que l'on arrive donc au terme de la période de 6 ans à l'issue de laquelle cette réévaluation de ces prévisions est obligatoire (Article L153-27 du code de l'urbanisme).

Ensuite, l'on peine à comprendre en quoi **l'ajout d'une contrainte supplémentaire** de réaliser une telle densification et de réserver au minimum 34 % de ces logements à du logement social serait de nature à « *laisser plus de latitude au maître d'œuvre* », objectif pourtant annoncé par les auteurs du PLUi-HD.

Les modifications apportées sur le secteur de Saint-Hugues auront en l'état l'effet totalement inverse.

En réalité, les habitants et futurs habitants appellent de leur vœux, en faisant le choix de s'installer dans un hameau de montagne, de retrouver la quiétude dans des logements de type individuels, seuls à même de créer de l'attractivité dans cette partie du territoire.

Le projet n'est, sur ce point encore, pas conforme aux objectifs annoncés.

3- De la même façon, le choix du hameau de Saint-Hugues pour imposer une telle densification et concentration des logements sociaux interroge **en termes d'équilibre**.

Pour rappel, le programme local de l'habitat, intégré au PLU-H, a pour objectif de permettre « *une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* »

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain [...] » (article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation).

Une des raisons d'être du PLUI-H est donc de limiter les besoins en déplacement par les choix effectués en matière d'urbanisation, un autre objectif étant de permettre de limiter/stabiliser les déplacements pendulaires en offrant suffisamment de possibilités d'emploi sur le lieu de vie.

Les rappels du Diagnostique sont d'ailleurs éloquentes.

Or, Saint Hugues offre peu de possibilités d'emplois (une école, un musée, et actuellement, à ma connaissance, un restaurant en plus du départ des pistes de ski de fond). L'OAP ouvre la porte à un seul local commercial ou multi-service (de moins de 200 m²) au rez de chaussée d'un des bâtiments de logements collectifs. La majorité des ressources se situe à Saint Pierre de Chartreuse (bourg) et je n'ai lu aucune volonté de reconsidérer l'habitat social et locatif sur place. Les habitants les plus fragiles devront donc posséder un véhicule pour se rendre sur leur lieu de travail. Ce qui vient en contradiction avec leur situation et avec les difficultés de circulation mentionnées à Saint Hugues.

4- Les choix opérés dans le cadre de cette OAP interrogent encore en termes d'artificialisation des sols.

En effet, outre la densification prévue, les logements à construire devront prévoir les places de stationnement, (1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher et pour toutes opérations de 4 logements 1 place de visiteur), ce qui là encore incompatible avec les incitations nationales actuelles qui limitent l'emprise du « bétonnage ».

Les voies d'accès à l'intérieur du terrain viendront en sus et il est exigé une chaussée minimale de 3,50 m d'emprise. Une borne de recharge minimum devra voir le jour par opération de plus de 10 logements.

-Ceci n'est pas négligeable car il s'agit ici de la possibilité de construire 6 à 7 logements sous la forme de petits collectifs et de maisons jumelées de 2 logements regroupées sous le même toit soit de 25 à 35 logements.

5- Le choix de densifier intensément le hameau de Saint-Hugues, sans répartition avec les autres parties de la commune, interroge également en termes de salubrité et de sécurité publique (L101-2 du code de l'urbanisme).

Les habitants de Saint Hugues dénoncent régulièrement une insuffisance d'approvisionnement en eau en été, des soucis en matière de fibre internet.... Les réseaux ne semblent donc pas calibrés pour un apport aussi important en habitants. Qui supportera financièrement les travaux ? (cf page 322 des dispositions applicables dans le Règlement écrit).

6- Les OAP ainsi définies présentent des difficultés en termes d'intelligibilité.

A titre d'exemple, une partie du terrain sera consacrée à un espace commun d'agrément, de jeux à l'échelle de l'opération à aménager ? Sans précision pour l'échelle, les logements vont donc se chevaucher ?

7- Enfin, **le choix de faire l'impasse sur la procédure de concertation** interroge, alors même que le projet de modification du PLUi-H a un impact important pour la population, et vise, selon l'objectif annoncé par les auteurs eux-mêmes, à faciliter la réalité des projets par les constructeurs.

Les sujétions ajoutées (densification/ pourcentage de logements sociaux) ne feront qu'empêcher l'acceptabilité de tout nouveau projet, qui aura nécessairement pour effet de modifier significativement la cadre de vie des habitants, d'augmenter la circulation automobile au cœur du hameau dès lors que les nouveaux habitants ne disposeront pas des services et ne travailleront pas au sein du hameau, créera des difficultés et des craintes en termes d'accès à l'eau en été, dénaturera le paysage de ce hameau vivant du tourisme.

Il ne s'agit pas ici, comme nous en a accusé M le Maire, de refuser de nouveaux habitants, mais de leur présenter une offre raisonnable, alors même que l'on pourrait se demander pourquoi le bourg de Saint Pierre de Chartreuse n'accueillerait pas lui-même de nouveaux concitoyens.

Dans ce contexte il paraît essentiel d'impliquer le voisinage et surtout de communiquer sur des projets de telle ampleur.

Je n'ai été informée de cette OAP qu'incidemment, alors que je suis la principale intéressée par ce projet à Saint Hugues, alors que la Commune possède mes coordonnées et donc sait que je n'habite pas sur place.

Cela vous semble-t-il logique ? Normal ?

Voici pourquoi, Monsieur le Commissaire Enquêteur, je ne peux que m'opposer à ce projet qui ne garantit pas, à mon sens, ni mes intérêts, ni la qualité de vie des résidents, ni la préservation du site de Saint Hugues qui m'est si cher et m'apparaît en contradiction avec les objectifs annoncés par les auteurs du PLUi-H initial, avec les objectifs annoncés pour justifier la mise en œuvre de la procédure de modification, et avec les règles devant présider à l'édiction de telles règles au sens du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.

En réalité, les besoins en logements ne justifient pas une telle densification, et le hameau en hauteur, dépourvu de services de proximité et d'emploi, menacé par des pénuries d'eau, n'apparaît pas le bassin idéal pour l'installation d'habitats sociaux.

L'urbanisation du secteur devra se faire en respectant la cadre touristique et le cadre de vie des habitants de ce hameau, essentiellement occupé par des maisons individuelles.

Les personnes souhaitant s'installer sur le territoire ne sont pas à la recherche de logements sociaux, mais sont au contraire en quête de quiétude qu'ils pourraient trouver dans des logements individuels, conformes au caractère des lieux avoisinants essentiellement constitué de bâtisses traditionnelles individuelles.

L'objectif de rayonnement touristique du territoire, l'objectif de renouvellement urbain, l'objectif de facilitation d'installation de promoteurs et de sécurité en termes d'acceptabilité sociale des projets, impose de revoir cette OAP pour :

- Réduire la densification imposée
- Réduire le pourcentage de logements sociaux attendus.

J'ai pris connaissance avec attention du courrier d'observation qui vous a été adressé par le Maire de la Commune et qui rejoint le sens du présent courrier en appelant de ses vœux la réalisation, sur ces parcelles, de maisons jumelées ou des petits collectifs d'inspiration chartroussine, en cohérence avec les bâtiments existants dans le hameau.

De tels habitats seraient bien plus cohérents avec les objectifs annoncés par les auteurs du PLUi-I.

Je rappelle également que la loi Echaniz-Le Meur de 2024 permet à certaines communes de définir des zones où les constructions neuves doivent être des constructions habitées à l'année, ce qui pourrait potentiellement être le cas sur une partie de ce secteur.

De telles modifications ne nécessitent pas un report tel que sollicité par Monsieur le Maire, étant ici rappelé qu'il n'incombe pas aux auteurs du PLU-H de définir avec un promoteur la teneur et la configuration exacte des futures constructions, mais simplement de fixer des orientations.

Il apparaît donc que les objectifs poursuivis par le présent courrier, par Monsieur le Maire et par les auteurs du PLUi-H pourront parfaitement être satisfaits par les allègements sollicités (réduction densité attendue, réduction du pourcentage de logements sociaux).

Je demande donc une refonte raisonnable, et équitable entre le bourg de Saint Pierre et Saint Hugues de ce projet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Valérie DUPONT