

**Projet de modifications n°2 et 3 du PLUi-H valant SCoT de la
Communauté de communes Cœur de Chartreuse
conjointement à la déclaration de projet n°3 valant mise en
compatibilité du PLUi-H**

Enquête publique

du 20 octobre au 7 novembre 2025

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Décision n° E25000101/38 du Tribunal Administratif de Grenoble

Arrêté d'ouverture d'enquête n° 2025-021

Bernard CLÉMENT – Commissaire enquêteur

Sommaire

Table des matières

1. Conclusions motivées.....	3
1.1. Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet.....	3
1.1.1. Modification n°2.....	3
1.1.2. Modification n°3.....	3
1.1.3. Déclaration de projet n°3.....	4
1.2. Régularité de la procédure.....	5
1.2.1. Sur les consultations obligatoires préalablement à l'enquête.....	5
1.2.2. Sur le dossier d'enquête publique.....	5
1.2.3. Sur le déroulement de l'enquête.....	7
1.2.4. Conclusion globale sur la régularité de la procédure.....	7
1.3. Dispositions du projet et adéquation avec les schémas et documents supérieurs.....	8
1.4. Adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol.....	8
1.5. Incidences du projet.....	9
1.5.1. Sur la santé et l'environnement.....	9
1.5.2. Sur l'activité économique et humaine.....	9
1.5.3. Conclusion globale sur les incidences du projet.....	9
1.6. Observations individuelles.....	10
1.6.1. Modification n°2.....	10
1.6.2. Modification n°3.....	10
1.6.3. Déclaration de Projet n°3.....	11
2. Conclusion générale.....	12
2.1. Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet.....	12
2.2. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet.....	12
2.3. Conclusion.....	12
3. Avis du Commissaire enquêteur.....	13

1. Conclusions motivées

1.1. Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet

1.1.1. Modification n°2

Par arrêté n°2025-003 en date du 31/03/25, la Communauté de communes Cœur de Chartreuse (désignée par 4C ou Maître d'Ouvrage dans la suite de ce rapport) a prescrit la modification n°2 de son PLUi-H (plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat) valant SCoT (schéma de cohérence territoriale) en vue de :

sur la commune de Saint-Laurent-du-Pont :

- faire évoluer les règlements écrit et graphique de manière à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU pour un projet à vocation d'habitat ;
- encadrer le développement du secteur concerné avec la définition d'une nouvelle OAP « Ex-Rossignol » de 2,5 ha destinée à la production d'environ 55 logements intermédiaires et petits collectifs ;

sur la commune de Saint-Joseph-de-Rivière, redéfinir l'OAP Habitat - R1 Centre-bourg, de manière à :

- corriger l'erreur matérielle entraînée par un classement en 2AU de parcelles devant être inscrites en 1AU, et déclasser par ailleurs un secteur en 1AU attenant vers la zone A en contrepartie ;
- redéfinir le périmètre de l'OAP en cohérence avec les contraintes d'accès, de raccordement aux réseaux du secteur et de zone de risques ;
- actualiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation et le phasage proposé ; l'OAP prévoit l'aménagement de 17 à 22 logements.

1.1.2. Modification n°3

Par arrêté n°2025-004 en date du 31/03/25, la 4C a prescrit la modification n°3 de son PLUi-H valant SCoT en vue de faire évoluer les documents suivants :

apporter des évolutions au rapport de présentation sur la carte des aléas d'inondation par le Guiers et ses affluents de 2018 ajoutée aux annexes du rapport de présentation ;

apporter des évolutions aux OAP sectorielles dans plusieurs communes de la Communauté de Communes ;

retrouver des dispositions au hameau de "La Sauge" sur la commune de Saint-Christophe-la-Grotte afin de répondre aux injonctions et la décision du 12 juillet 2022 d'annuler la zone UH appliquée depuis l'approbation du document d'urbanisme sur le secteur ;

apporter des compléments, correction, éclaircissements et évolutions au règlement écrit et graphique ;

apporter des évolutions aux annexes ;

actualiser l'information et la planification au regard des aménagements et travaux réalisés (raccordement des réseaux, réalisation des travaux de voirie prévus en emplacements réservés...).

1.1.3. Déclaration de projet n°3

Par arrêté n°2025-017 en date du 26/08/25, la 4C a prescrit la déclaration de projet numéro 3 emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Cœur de Chartreuse.

La déclaration de projet est menée au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme et porte sur la rénovation du chalet de la Charmette en vue de sa réouverture pour une activité d'hébergement et de restauration de type refuge sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. La déclaration de projet nécessite une mise en compatibilité du PLUi-H Cœur de Chartreuse, consistant notamment à classer en zone Nps1, une parcelle actuellement en zone Nps dans le PLUi-H valant SCoT en vigueur et permettre le changement de destination de la construction existante.

L'enquête publique, pour la présente déclaration de projet, avait pour objectif d'informer le public et de lui permettre de mieux comprendre son opportunité, les enjeux en présence, les intérêts soulevés, les choix effectués et les impacts qui en découlent, sa bonne insertion dans le cadre de vie local et dans l'environnement. Elle a en particulier porté à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLUi-H en vigueur.

Pour l'ensemble de ces trois projets, l'enquête publique avait pour objectif d'informer le public et de lui permettre de mieux comprendre son opportunité, les enjeux en présence, les intérêts soulevés, les choix effectués et les impacts qui en découlent, sa bonne insertion dans le cadre de vie local et dans l'environnement.

1.2. Régularité de la procédure

1.2.1. Sur les consultations obligatoires préalablement à l'enquête

Les services publics suivants ont été sollicités pour avis (application des articles L.153-16, R.153-4, R.153-5, du code de l'urbanisme) : Chambre d'Agriculture Savoie, Chambre d'Agriculture Isère, Chambre de Commerce et d'Industrie Savoie, Chambre de Commerce et d'Industrie Isère, Direction Départementale des Territoires Savoie, Direction Départementale des Territoires Isère, Parc naturel régional de Chartreuse, Préfecture Isère, Préfecture Savoie, Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes, Chambre des Métiers de l'Isère, Chambre des Métiers et Artisanat de Savoie, Conseil Départemental de Savoie, Conseil Départemental de l'Isère, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Toutes les PPA sollicitées n'ont pas répondu, seuls les avis versés au dossier d'enquête publique ont été rendus par les PPA à savoir : Direction Départementale des Territoires Isère, Conseil Départemental de Savoie, Chambre d'Agriculture Savoie.

Le Commissaire enquêteur estime que le Maître d'ouvrage a rempli ses obligations en termes de consultations obligatoires préalablement à l'enquête.

1.2.2. Sur le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était constitué :

• **Concernant l'ensemble du dossier :**

D'un sommaire du Contenu du dossier d'Enquête Publique unique, qui avait vocation à aider le public dans sa consultation du dossier d'enquête publique unique regroupant les procédures de modification de droit commun n°2 et n°3 du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse, et de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

• **Concernant la modification n°2 du PLUI-H valant SCoT (pièces principales) :**

- D'une notice de présentation des modifications opérées, intégrant les explications et les justifications des choix opérés et leurs incidences sur l'environnement ;
- Des livrets d'OAP sectorielles modifiés ;
- D'un règlement écrit modifié ;

- D'un règlement graphique (zonage, zonage réglementaire contraintes et zonage risques naturels) modifié ;
- Des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées qui se sont exprimées.

• **Concernant la modification n°3 du PLUI-H valant SCoT (pièces principales) :**

- D'une notice de présentation des modifications opérées, intégrant les explications et les justifications des choix opérés et leurs incidences sur l'environnement ;
- Des pièces ou parties de pièces du rapport de présentation modifiées ;
- Des livrets d'OAP sectorielles et thématiques modifiés ;
- D'un règlement écrit modifié ;
- D'un règlement graphique (zonage, zonage réglementaire contraintes et zonage risques naturels) modifié ;
- Des annexes au rapport de présentation complétées ;
- Des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées qui se sont exprimées.

• **Concernant le projet de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLUI-H valant SCoT (pièces principales) :**

- Du dossier de déclaration de projet visant à emporter la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur ;
- Des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées qui se sont exprimées.

Le dossier démontre que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations définies par le PADD du PLUi, ni ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'induisent de graves risques de nuisances.

Le dossier était de taille normale bien que conséquente s'agissant d'un territoire de 17 communes, sans superflu, et permettait un accès à toutes les informations utiles pour la compréhension du projet et la prise de décisions.

Le Commissaire enquêteur conclut que le dossier était complet. Il était lisible, accessible et permettait de comprendre facilement les enjeux du projet pour toutes personnes non averties.

1.2.3. Sur le déroulement de l'enquête

Toutes les étapes du déroulement de l'enquête publique ont été conformes au cadre légal régissant l'enquête publique et aux prescriptions de l'Arrêté d'ouverture d'enquête n° 2025-021 de Mme la Présidente de la 4C :

- Désignation du Commissaire par le Tribunal Administratif de Grenoble ;
- Élaboration de l'arrêté d'organisation avec la 4C ;
- Annonces légales parues dans les délais impartis et dans deux journaux différents (Journal du bâtiment et des TP, Dauphiné Libéré) ;
- Affichage dans les mairies des 17 communes de la 4C effectué dans les délais prévus ;
- Mise à disposition du dossier sous forme papier au siège de la 4C et sur un micro-ordinateur dans les 17 mairies aux heures habituelles d'ouverture et à l'adresse internet suivante : <https://coeurdechartreuse.fr/> ;
- Permanence effectuées aux dates et aux horaires prévus ;
- Formalités de fin d'enquête : le registre a été clos et signé par le Commissaire enquêteur ;
- Mise à disposition des registres papiers et d'une adresse électronique enquetepublique@coeurdechartreuse.fr ;
- P.V de synthèse des observations remis le 14 novembre 2025 à la 4C, soit 7 jours après clôture de l'enquête ;
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage remis le 27 novembre 2025.

Le Commissaire enquêteur conclut que l'enquête publique s'est déroulée de manière régulière et ne souffre d'aucune contestation.

1.2.4. Conclusion globale sur la régularité de la procédure

Les obligations relatives à la composition et à la consultation du dossier, aux consultations obligatoires, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du Commissaire Enquêteur, à la forme des registres et à la formulation des observations, au déroulement de l'enquête, ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

En conséquence, le Commissaire enquêteur estime que la procédure a été régulière et que la consultation pour l'enquête publique ne contient aucun facteur de contestation.

1.3. Dispositions du projet et adéquation avec les schémas et documents supérieurs

Le PLUi-H intègre à divers degrés de nombreux dispositifs juridiques dits de « portée supra-communale ». C'est notamment le cas des lois générales d'aménagement et d'urbanisme, dont en particulier les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme, et d'un certain nombre de législations spécifiques ou d'informations de portée générale que le PLUi-H doit prendre en compte.

Le PLUi-H est un « 3 en 1 » : plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) + programme local de l'habitat (PLH) + schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le projet de modification est par ailleurs compatible avec le SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse, entré en vigueur le 4 avril 2022, le SRADDET, et les orientations de planification liées au territoire, notamment la Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse (PNR) de 2008 (en cours de révision), le PPRI du bassin chambérien amont.

Le Commissaire enquêteur conclut que le projet est en adéquation avec les schémas et documents supérieurs

1.4. Adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol

Les modifications apportées au PLUi-H valant SCoT ne consomment qu'à la marge de nouvelles terres agricoles, naturelles ou forestières (notamment par reconversion d'une friche industrielle à Saint-Laurent-du-Pont), et permettent même d'augmenter la part de celles-ci (reclassement de parcelles en zone agricole à Saint-Joseph-de-Rivière, déclassement de parcelles initialement classées en U ou 1AU, au profit de la zone A ou N, dans une dizaine de cas).

Le projet de modification présenté apparaît comme économe des espaces et n'impacte pas les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

1.5. Incidences du projet

1.5.1. Sur la santé et l'environnement

Une auto-évaluation des incidences du projet a été réalisée pour la Modification n°2, la Modification n°3 et la Déclaration de projet n°3. Le projet de modification du PLUi-H valant SCoT n'a pas d'impacts négatifs sur la qualité de l'air, la qualité des eaux superficielles, les espaces boisés classés, les zones humides, et n'engendre pas de nuisances sonores ou risques technologiques supplémentaires, ni d'incidences négatives sur les zones Natura 2000 du territoire. Par ailleurs, les modifications apportées dans les différentes OAP concernées restent des évolutions à la marge, avec dans certains cas des effets plutôt positifs (amélioration de l'OAP n°4 d'Entre-Deux-Guiers, qui prévoit, à une échelle micro, l'aménagement d'une bande végétalisée, amélioration de la composition paysagère des sites concernés).

Le Commissaire enquêteur conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine.

1.5.2. Sur l'activité économique et humaine

Les modifications envisagées doivent permettre de :

- faciliter la production de logements (Modifications n°2 et 3) ;
- favoriser le développement d'une activité d'hébergement touristique (Déclaration de projet n°3).

Le Commissaire Enquêteur conclut que le projet a un impact positif sur l'activité économique et humaine du territoire de la Communauté de communes Cœur de Chartreuse.

1.5.3. Conclusion globale sur les incidences du projet

Le projet semble vertueux puisque qu'il permet de modifier des erreurs ou de préciser des manquements du PLUi-H valant SCoT élaboré en 2019 et modifié une première fois en 2021. Il n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine, et devrait favoriser le développement économique et humain du territoire.

1.6. Observations individuelles

Le Commissaire enquêteur a recueilli l'ensemble des observations formulées par le public, les a classées selon le projet porté par le Maître d'Ouvrage dans cette procédure, à savoir : Modification n°2, Modification n°3, Déclaration de Projet n°3, les a étudiées attentivement, et a émis ses avis.

1.6.1. Modification n°2

La Modification n°2 n'a suscité que 4 observations du public. Les observations concernent toutes des parcelles dans (ou au voisinage de) l'OAP Centre bourg de Saint-Joseph-de-Rivière. Les observations les plus significatives émanent de propriétaires dont les parcelles en zone AU vont passer en zone A dans la Modification n°2 projetée. Ces modifications résultent de nouveaux choix de zonage sur l'OAP Centre bourg, la réduction correspondante du périmètre de cette OAP et le passage en zone A d'un secteur initialement classé par erreur en 1AU. Rejoignant la position du Maître d'Ouvrage, **le Commissaire enquêteur émet un avis défavorable aux demandes de classement en zone constructible formulées dans ces observations et se range à l'avis du Maître d'OUvrage pour les autres observations.**

1.6.2. Modification n°3

Les observations étaient de 4 types :

* observations sur l'OAP de Saint-Hugues : elles ne portent pas sur les modifications apportées dans ce dossier mais remettent en cause ses objectifs et principes pourtant adoptés lors de l'approbation du PLUi-H en 2019. Dans l'ensemble, les observations, soutenues par une pétition en ligne, manifestent une incompréhension du programme d'urbanisation qui apparaît disproportionné, tant en quantité (nombre de logements) qu'en qualité (34 % de logements sociaux), pour un hameau tel que Saint-Hugues. Face à cette opposition, le Maître d'Ouvrage propose de « geler » l'OAP à travers l'instauration d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), qui doit permettre de bloquer toute urbanisation sur ce périmètre en attendant le réexamen du projet sur Saint-Pierre-de-Chartreuse à travers une concertation avec le public, notamment les habitants de Saint-Hugues. **Le Commissaire enquêteur salue cette proposition du Maître d'Ouvrage.**

* Demandes de changement de destination : les changements de destination dans le cadre de cette modification du PLUi-H n'ont pas été, comme l'explique le Maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse, intégrés dans la version finale du projet, l'autorité environnementale ayant porté un avis défavorable à ces changements de destination au titre du nombre de logements supplémentaires produits et leur impact sur les ENAF. Rejoignant la position du Maître d'Ouvrage, **le Commissaire**

enquêteur émet, avec regret pour certaines, un avis défavorable aux demandes formulées dans ces observations.

* Demandes de constructibilité : formulées pour des propriétés en zone N ou A, elles passent par des demandes de STECAL ou des demandes de modification de zonage. A l'exception d'une demande qui devait déjà être satisfaite lors de la Modification n°1, les demandes ne peuvent être validées dans le cadre d'une modification de PLU, c'est pourquoi elles ont reçu un avis défavorable du Maître d'Ouvrage, **avis défavorable auquel se range le Commissaire enquêteur.**

* Diverses observations ou demandes sur des sujets variés : abri de jardin, projet de bâtiment agricole en zone N, projet de refuge pour animaux en zone A, erreur de classement d'un bâtiment au patrimoine culturel, modification du règlement d'une zone UB pour réduire le CES, OAP des Bandets. A ces observations le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses dictées par les règles strictes (et impitoyables) du Code de l'Urbanisme, et des avis favorables à de rares exceptions. **Le Commissaire enquêteur en prend acte.**

1.6.3. Déclaration de Projet n°3

La Déclaration de projet n°3 n'a suscité aucune observation.

2. Conclusion générale

2.1. Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet

Les aspects positifs du projet :

- facilite la production de logements (Modifications n°2 et 3) ;
- favorise le développement d'une activité d'hébergement touristique (Déclaration de projet n°3) ;
- a un impact positif sur l'activité économique et humaine du territoire de la Communauté de communes Cœur de Chartreuse et n'a pas d'incidences sur l'Environnement (tous projets)

2.2. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet

Le projet a des effets négatifs limités à quelques propriétaires particuliers qui voient leur terrain passer de AU à A.

2.3. Conclusion

A l'issue de l'enquête, se fondant sur l'étude du dossier, les échanges avec le Maître d'Ouvrage, les réponses des PPA/PPC, les observations du public et les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, le Commissaire enquêteur conclut que le projet va permettre à la Communauté de communes Cœur de Chartreuse de faire évoluer le PLUi-H pour faciliter, dans le respect des documents de planification supérieurs, du PADD du PLUi-H, du Programme d'Orientations et d'Actions, et de l'Environnement, la construction de logements et d'hébergements en :

- ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU (Modification n°2) ;
- modifiant les projets d'OAP rencontrant des difficultés de mise en œuvre (Modification n°3) ;
- permettant la réouverture d'une ancienne maison forestière (Déclaration de Projet n°3).

3. Avis du Commissaire enquêteur

AVIS FAVORABLE à l'ensemble du projet (Modifications n°2 et 3, Déclaration de Projet n°3).

Cet avis est assorti :

- d'une **RÉSERVE** pour la Modification n°3 : nécessité d'instaurer un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur tout ou partie du périmètre de l'OAP du hameau de Saint-Hugues à Saint-Pierre-de-Chartreuse ;

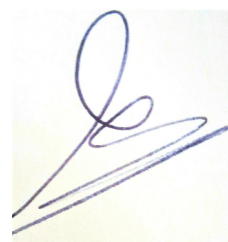
- des **RECOMMANDATIONS SUIVANTES** :

* mise en place d'une concertation sur Saint-Pierre-de-Chartreuse, relative à l'urbanisation de cette commune, en particulier via l'OAP de Saint-Hugues où les propositions faites durant l'Enquête publique en matière d'aménagements, de programmation/typologie de logements, de principes de constructibilité, etc., devront être étudiées ;

* étude des demandes de changement de destination et de STECAL les plus pertinentes qui sont apparues à l'enquête publique en vue de les valider à la prochaine évolution du PLUi-H.

Fait à Entrelacs le 28 novembre 2025

Bernard CLÉMENT



Commissaire enquêteur