

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE CHARTREUSE
Pôle Tertiaire - ZI Chartreuse Guiers – 38380 ENTRE-DEUX-GUIERS**

DÉLIBÉRATION N° 25_086

L'an deux mille vingt-cinq, le 1^{er} avril à 19 heures,

Le Conseil Communautaire, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de réunion du Pôle tertiaire sise 2, Zone Industrielle Chartreuse-Guiers à Entre-deux-Guiers sous la présidence d'Anne LENFANT.

OBJET : JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE SAINT-LAURENT-DU-PONT

Date de la convocation : 18 mars 2025

<p>Nombre de Conseillers :</p> <p><i>En exercice : 36</i> <i>Présents : 29</i> <i>Pouvoirs : 7</i> <i>Votants : 36</i></p> <p>Résultat des votes :</p> <p><i>Pour : 36</i> <i>Abstention : 0</i> <i>Contre : 0</i></p>	<p>Présents les délégués avec voix délibérative :</p> <p>Hervé BUTTARD (Corbel) ; Pierre BAFFERT, Birgitta RENAUDIN, Raphaël MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Gilles GENOVESE (La Bauche) ; Myriam CATTANEO, Bruno STASIAK (Les Échelles) ; Williams DUFOUR, Marie-José SEGUIN (Miribel-les-Échelles) ; Claude COUX, Éric L'HÉRITIER (Saint-Christophe-sur-Guiers) ; Christiane BROTO-SIMON (Saint-Franc) ; Marylène GUIJARRO, Roger JOURNET, Martine MACHON (Saint-Joseph-de-Rivière) ; Jean Claude SARTER, Céline BOURSIER, Olivier LEMPEREUR, Cédric MOREL, Véronique MOREL, Bertrand PICHON-MARTIN, Jean-Paul SIRAND-PUGNET (Saint-Laurent-du-Pont) ; Stéphane GUSMEROLI, Dominique CABROL (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Marc GAUTIER (Saint-Pierre-d'Entremont 38) Wilfried TISSOT (Saint-Pierre-d'Entremont 73) ; Denis BLANQUET, (Saint-Thibaud de Couz) ;</p> <p>Pouvoirs : Bruno GUIOL à Marie-José SEGUIN, Maryline ZANNA à Denis BLANQUET, Laurette BOTTA à Anne LENFANT, Murielle GIRAUD à Marylène GUIJARRO, Christine SOURIS à Myriam CATTANEO, Marie-Aude GONON à Olivier LEMPEREUR, Pierre FAYARD à Bruno STASIAK.</p>
--	---

Exposé

Par arrêté n°2025-003, la Présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a prescrit la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi-h valant SCoT de Cœur de Chartreuse. Cette procédure vise notamment à ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de la friche « Ex-Rossignol » de Saint-Laurent-du-Pont.

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Communautaire qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU en termes de stratégie foncière s'articule autour de deux arguments complémentaires développés ci-après. D'une part, l'urbanisation de ce secteur était prévue dès l'élaboration du PLUi-h et est nécessaire pour permettre à la commune de réaliser les logements programmés. Sachant que le maintien de ce potentiel constructible prend tout son sens au prisme de l'application de la loi Climat & Résilience, visant à maintenir une capacité de mobilisation sur un secteur de friche. D'autre part, la problématique de faisabilité opérationnelle de ce projet qui avait justifié son classement en zone 2AU est résolue à travers la Modification de droit commun n°2.

1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des disponibilités foncières actuelles

1.1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Laurent-du-Pont

Saint-Laurent-du-Pont dispose de trois zones 2AU inconstructibles : deux d'environ 1 ha, et la troisième d'environ 2,3 ha ; cette dernière étant la zone concernée par la présente délibération. Ce secteur a été classé en zone 2AU en raison de l'insuffisance du réseau électrique au moment de l'élaboration du PLUi-h en 2019. Il représente néanmoins une réelle opportunité pour la reconversion d'une friche industrielle, dans un contexte où le réinvestissement de potentiels déjà urbanisés va être prioritaire dans les stratégies de développement des collectivités.

Le secteur avait pour autant fait l'objet lors de l'élaboration d'études complètes concernant un scénario d'évolution de la friche, avec la préparation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) non intégrée au final avec la nécessité de classer le secteur en 2AU au vu de l'état des réseaux. Cette matière est déjà intégrée au PLUI-H approuvé en 2019 dans les justifications du PLUI-H et garde tout son sens pour le réaménagement du site aujourd'hui.

Positionnée stratégiquement au nord de l'Avenue Victor Hugo, une artère principale qui anime la circulation locale, cette friche est actuellement connue sous le nom de friche « Ex-Rossignol ». Elle s'étend le long du chemin de Bagatelle et se trouve en plein cœur d'un environnement urbain mixte. La reconversion de ce secteur, identifié comme une enclave peu qualitative au sein de l'espace urbanisé déjà constitué de Saint-Laurent-du-Pont, permettrait à la commune de poursuivre ses objectifs de création de logement sans pour autant consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension.

L'objectif principal de ce projet est de transformer ce site anciennement industriel en un espace résidentiel dense, tout en contribuant à la densification de la trame urbaine et en structurant le front urbain de la zone ouest du chef-lieu. Ce projet de reconversion a été anticipé et intégré dès l'élaboration du PLUI-h valant SCoT, comme en témoigne la présence du projet d'OAP dans le livret communal du rapport de justifications concernant la commune de Saint-Laurent-du-Pont, qualifié d'"OAP informative", ainsi non opposable au moment de l'élaboration car non retranscrit dans le livret des OAP de la commune. Le projet est toujours d'actualité tel que présenté dans cette OAP informative : il prévoit la création de 22 logements par hectare, ce qui représente environ 55 logements sur l'ensemble du site. Ces logements seront principalement des habitats intermédiaires et de petits collectifs, visant à répondre à une demande diverse et aux objectifs de diversification des formes d'habitat sur le territoire. En outre, une attention particulière sera accordée à la mixité sociale, avec un plafond de 20% du total des logements dédiés à la location ou à l'accession sociale. Les grands axes qui guident l'aménagement du site incluent sa requalification complète pour permettre la création de ces nouveaux logements, ainsi que l'intégration paysagère des aménagements et constructions pour assurer une transition harmonieuse avec l'environnement urbain et naturel existant. Ce projet vise non seulement à redynamiser un secteur autrefois industriel mais aussi à enrichir la qualité de vie urbaine à Saint-Laurent-du-Pont.

La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse engage ainsi l'ouverture de la zone 2AU en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD « organiser le développement structuré et cohérent d'un territoire interconnecté », qui vise notamment à répondre aux besoins en logements des populations chartroussines par la création et la requalification de logements qualitatifs et diversifiés. À ce titre, l'ouverture de la zone 2AU répond à l'objectif de diversifier les formes d'habitat et répondre aux besoins en logements de tous, en accord avec l'orientation n°17 du PADD, tout en respectant les formes urbaines environnantes et les typologies de l'habitat existant sur le secteur. L'OAP « Ex-Rossignol » répond à l'enjeu de lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, réaffirmé par la loi Climat et Résilience d'août 2021. En effet, la requalification des friches constitue un des principaux leviers pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

À l'échelle de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse, le tènement « Ex-Rossignol » constitue un des rares secteurs de projets en requalification de bâti dans la durée de vie projetée du PLUI-h et le seul à Saint-Laurent-du-Pont, à la suite de la requalification en cours des papeteries d'Entre-Deux Guiers. Il est important de pouvoir à l'avenir maintenir les secteurs de friches comme potentiels urbanisables, d'autant plus quand ils sont, comme le site « Ex-Rossignol » attenants et insérés au tissu urbain constitué.

1.2. Justification au regard des capacités d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Cette justification articule les échelles intercommunales et communales. En effet, à l'échelle intercommunale, Saint-Laurent-du-Pont est clairement identifié comme un « pôle de vie » au sein du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet porté par le PLUI-H vise à renforcer son rôle central en matière de logement, d'emploi et de services au profit de l'ensemble du territoire du Cœur de Chartreuse. Cette position privilégiée de Saint-Laurent-du-Pont implique que la commune doit absorber une part importante du développement résidentiel prévu entre 2020 et 2032. Par conséquent, l'urbanisation de cette zone 2AU est intimement liée à la nécessité pour la commune de Saint-Laurent-du-Pont de satisfaire aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUI-h. Compte-tenu des objectifs de ventilation selon les polarités de développement, l'exercice de justification de l'insuffisance des capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées trouve ainsi sa pertinence à l'échelle communale.

À l'échelle communale, les besoins démographiques sont significatifs : environ 336 logements supplémentaires seront nécessaires pour répondre à l'accroissement de la population et au renouvellement du parc immobilier. Malgré un potentiel identifié de 25 bâtiments existants pouvant être réhabilités pour créer environ 42 logements, ces chiffres restent très insuffisants au regard du besoin total estimé. En effet, il est démontré dans le PLUI-H approuvé le besoin de produire environ 336 logements neufs à l'horizon 2032 pour combler l'écart.

Or, le bilan triennal réalisé en 2023 sur le volet habitat du PLUI-H démontre que Saint-Laurent-du-Pont n'a réalisé que 15% des objectifs de constructions fixés, avec seulement 5 logements initiés par an contre un objectif de 32 logements par an. Le bilan triennal a aussi démontré qu'à l'échelle de Cœur de Chartreuse, les projets se font prioritairement en réhabilitation et en densification dans le tissu urbanisé que sur des secteurs vierges : les OAP peinent à trouver des porteurs de projet alors qu'elles devaient porter une grande partie des objectifs de production des communes, et la tendance à l'urbanisation sur des secteurs vierges d'urbanisation ralentit sur ce territoire. L'urbanisation ne s'est pas réalisée là où elle était attendue et les communes retravaillent leur potentiel pour recentrer la capacité à faire sur des secteurs plus stratégiques (évolutions du PLUI-H en cours).

La tendance actuelle montre également une dispersion des nouvelles constructions en périphérie et dans des secteurs non équipés, exacerbant ainsi la dépendance à l'automobile et éloignant les habitants des services essentiels disponibles dans le centre urbain. Dans ce contexte, la mobilisation du foncier urbain déjà desservi ou facilement desservable devient une priorité. La reconversion de cette friche industrielle constitue une opportunité d'éviter l'étalement urbain en privilégiant un projet de densification interne à l'enveloppe urbaine existante. Remobiliser cette friche permettrait de limiter l'urbanisation de secteurs encore non urbanisés, conformément aux orientations du PADD visant à préserver le cadre de vie tout en répondant aux enjeux de développement durable.

L'activation des secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comme c'est le cas ici, figurait au rang des leviers identifiés dans le bilan triennal pour atteindre les objectifs fixés initialement par le PLUI-H, tout en diversifiant les formes urbaines proposées et en améliorant la densité résidentielle au sein des pôles les mieux équipés. Une première procédure d'évolution du PLUI-H a déjà œuvré en ce sens en 2022.

La priorisation de l'urbanisation sur des secteurs déjà artificialisés, passant par l'ouverture à l'urbanisation de cette friche industrielle, apparaît donc justifiée.

2. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la faisabilité opérationnelle

2.1. La nécessité d'activer des OAP plus denses sur le territoire

Dans le cadre de la mise en œuvre des actions définies dans le PLH et ciblées prioritairement dans le bilan triennal de 2023 développé ci-dessus, la Communauté de communes Cœur de Chartreuse a organisé le 28 juin 2024 une rencontre avec les opérateurs de la construction, bailleurs et promoteurs, afin de leur présenter 17 OAP à enjeux parmi les 46 OAP sectorielles à vocation d'habitat du PLUI-h, dans des communes, contextes et comportant des typologies de projets différents (taille, localisation, typologies bâties, mixité...).

Ces échanges révèlent plusieurs freins à la mobilisation des opérateurs, notamment des opérations trop petites ou trop peu denses pour atteindre un équilibre du bilan d'opération dans ce territoire en zone détendue. Les densités trop faibles sont relevées à plusieurs reprises comme un frein à la réalisation d'opérations, ce qui invite à augmenter la densité des projets ou à créer de nouvelles OAP générant des typologie denses et adaptées à leur environnement urbain.

L'activation de cette OAP relativement dense répond à la problématique soulevée de difficulté de mise en œuvre des OAP et contribuera à la réalisation des objectifs en matière de création de logements de Saint-Laurent-du-Pont.

2.2. La levée des contraintes opérationnelles à l'échelle du site

Ce secteur avait été classé en zone 2AU en raison d'une insuffisance de la desserte électrique. Cette problématique de desserte, déterminante dans le classement initial en zone 2AU, est résolue par un projet de renforcement du réseau.

Grâce à ce projet de renforcement du réseau électrique, **la faisabilité opérationnelle du projet d'urbanisation dans ce secteur 2AU est désormais pleinement justifiée.**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'arrêté inter-préfectoral n° 2013107-0018 du 17 avril 2013 créant la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire n° 19-170 du 19 décembre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et valant schéma de cohérence territoriale du Cœur de Chartreuse ;

VU la délibération du conseil communautaire n° 21-188 du 14 décembre 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et valant schéma de cohérence territoriale du Cœur de Chartreuse ;

VU la délibération du conseil communautaire n° 22-233 du 13 décembre 2022 approuvant la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et valant schéma de cohérence territoriale du Cœur de Chartreuse ;

VU la délibération du conseil communautaire n° 23-022 du 21 février 2023 approuvant la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et valant schéma de cohérence territoriale du Cœur de Chartreuse ;

VU la délibération du conseil communautaire n° 24-201 du 17 décembre 2024 approuvant la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et valant schéma de cohérence territoriale du Cœur de Chartreuse ;

VU l'arrêté n°2025-003 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi-h valant SCoT de Cœur de Chartreuse ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-38 encadrant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ;

CONSIDÉRANT que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Saint-Laurent-du-Pont a été justifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme ;

➤ **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'UNANIMITÉ**

- **APPROUVE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Saint-Laurent-du-Pont justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Cœur de Chartreuse et dans les mairies de toutes les communes membres durant un délai d'un mois. Il sera publié au recueil des actes administratifs.
- **AUTORISE** la Présidente à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

La Présidente,

- CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur le site internet de la collectivité
- INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Publié, notifié et transmis en Préfecture

Le 09/04/2025

La Présidente,
Anne LENFANT

