

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

DÉLIBÉRATION N° 25_087

**OBJET : JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE
L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE
LA ZONE 2AU DE SAINT-JOSEPH-DE-
RIVIÈRE**

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.

Date de la convocation : 18 mars 2025

<u>Nombre de Conseillers :</u> En exercice : 36 Présents : 29 Pouvoirs : 7 Votants : 36 <u>Résultat des votes :</u> Pour : 36 Abstention : 0 Contre : 0	<u>Présents les délégués avec voix délibérative :</u> 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) ; <u>Pouvoirs :</u> 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.
---	---

Exposé

Par arrêté n°2025-004, la Présidente de la Communauté de communes Cœur de Chartreuse a prescrit la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi-h valant SCoT de Cœur de Chartreuse. Cette procédure vise notamment à faire évoluer le document d'urbanisme intercommunal et particulièrement à répondre aux objectifs de production de logements inscrits au volet habitat en permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Saint-Joseph-de-Rivière inscrit dans une OAP sectorielle habitat.

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 et est nécessaire pour permettre à la commune de réaliser les logements programmés. 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°3.

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-Joseph-de-Rivière

Saint-Joseph-de-Rivière dispose d'une seule zone 2AU inconstructible d'un peu moins de 4 000 m² située à proximité immédiate du centre-ville, le long de la Route de Chartreuse.

La Communauté de communes Cœur de Chartreuse engage l'ouverture de la zone 2AU d'une superficie d'environ 3 900 m² [Ui1][Ui2][Ui3][Ui4] 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.

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-Joseph-de-Rivière est clairement identifié comme un « pôle d'accompagnement » au sein du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet porté par le PLUI-H vise à renforcer son rôle d'appui en matière de logement, d'emploi et de services au profit du sud du territoire du Cœur de Chartreuse, en particulier du pôle de vie de Saint Laurent du Pont en prenant part au développement résidentiel du secteur.

Par conséquent, l'urbanisation de cette zone 2AU est intimement liée à la nécessité pour la commune de Saint-Joseph-de-Rivière de satisfaire aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUI-h, dont la mise en œuvre est notamment assurée par les OAP. 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.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines d'un territoire communal très contraint

Le PADD prévoit un développement modéré à fort pour les communes définies comme pôles d'accompagnement, avec un Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM) d'environ 0,80 %. **Sur la commune de Saint-Joseph-de-Rivière, les besoins en logements supplémentaires pour la période 2020-2032 ont été estimés lors de l'élaboration du PLUI-H à 73 résidences principales** ainsi qu'un logement supplémentaire assimilé à l'immobilier de loisirs (résidences secondaires, gîtes, chambres d'hôtes), portant le total à 74 logements. Cependant, compte tenu de l'ancienneté du parc immobilier local, il est anticipé qu'environ 8 logements pourraient disparaître (ruine, mise en péril, changement de destination ou fusion). Cette perte pourrait toutefois être compensée par la remise sur le marché de logements actuellement vacants.

Pour répondre à ces besoins identifiés, le PLUI-H a recensé un potentiel de 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat ou l'immobilier de loisirs, auxquels s'ajoutent 33 logements potentiellement vacants. Malgré ce potentiel significatif, la problématique de rétention immobilière, estimée à environ 40 %, ainsi que l'état souvent dégradé de ces logements nécessitant parfois des travaux lourds, doivent être pris en compte. Ainsi, le PLUI-H fixe comme objectif minimal la création de 7 logements par requalification du bâti existant (changements de destination, divisions de logements, etc.).

Face à ces contraintes et objectifs de réhabilitation, la commune devra néanmoins prévoir la construction d'environ 67 logements neufs supplémentaires à horizon 2032 pour répondre pleinement à ses besoins. Cette estimation dépasse largement les disponibilités foncières actuelles du tissu urbain, fortement limitées par des risques naturels et estimées à seulement 1 hectare. Le travail réalisé sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur le zonage entre 2017 et 2019 a permis des ajustements portant le nombre total de logements potentiels programmés à 61 unités pour la période 2020-2032, avec une densité moyenne de 15,9 logements par hectare et une enveloppe foncière de 3,8 hectares.

La mobilisation du foncier destiné à l'habitat et à l'immobilier de loisirs découle d'une analyse approfondie des possibilités de densification, dont la méthodologie est détaillée dans le rapport de présentation, ainsi que de choix politiques conformes aux orientations du PADD. Celui-ci insiste particulièrement sur un développement respectueux du cadre de vie, articulé autour de trois axes complémentaires : la densification, la réhabilitation/reconversion du bâti existant et l'encadrement strict des extensions. Ces orientations trouvent leur déclinaison directe dans les actions prévues sur la commune de Saint-Joseph-de-Rivière.

Cette analyse avait abouti à la définition d'un seul secteur de projet, identifié dès les premières étapes d'élaboration du PLUI, qui représente l'unique secteur de développement retenu sur la commune, choisi notamment en raison de sa proximité immédiate avec le centre-ville et son insertion dans le tissu bâti existant. Couvert par une OAP, l'urbanisation de ce site est prévue en trois tranches distinctes : une opération en zone UA1a, une opération couvrant les zones 1AU et UA1a, et enfin une troisième opération située en zone 2AU (secteur objet de la présente délibération). Ce secteur 2AU est destiné dans l'OAP à accueillir une part significative des logements neufs programmés pour la commune (logements intermédiaires en R+1+c)[AF5] ; il est donc d'autant plus nécessaire d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de réalisation de logements.

La Communauté de communes Cœur de Chartreuse a réalisé en 2023 le bilan triennal sur le volet habitat du PLUI-H. Le bilan démontre que Saint-Joseph-de-Rivière n'a réalisé que 50% des objectifs de constructions fixés, avec seulement 3 logements initiés par an contre un objectif de 6 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, et déjà inséré dans le tissu urbanisé devient une priorité.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines sont donc insuffisantes pour répondre aux objectifs de production de logements de la commune de Saint-Joseph-de-Rivière, d'où la nécessité de mobiliser une zone à urbaniser.

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 modification de droit commun n°3 du PLUI-H réétudie les périmètres et le programme de certaines OAP afin de lever les freins à leur opérationnalité.

C'est dans cette démarche que le périmètre de l'OAP de Saint-Joseph-de-Rivière est redéfini au plus proche de la desserte par la route départementale et du centre bourg, en reclassant une surface d'environ 9 650 m² de zone 1AU en zone agricole. La zone 2AU, mieux située, est remobilisée à la faveur d'une modification du schéma de desserte de l'OAP permettant son désenclavement et son classement en zone 1AU.

La priorisation de l'urbanisation sur des secteurs centraux, se traduit ici par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU insérée dans le tissu urbain, qui rapproche l'OAP du centre bourg. Cette démarche s'accompagne d'une diminution du périmètre d'OAP initial au profit de zones agricoles, ce qui justifie pleinement son reclassement.

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

Ce secteur avait été classé en zone 2AU non pas en raison d'une insuffisance des réseaux existants, mais spécifiquement à cause d'une problématique d'accès. Les zones classées 2AU désignent des tenements stratégiques situés dans des secteurs en densification ou en extension, actuellement insuffisamment desservis, et dont l'urbanisation future est soumise à une double condition : la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et l'élaboration préalable d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

À Saint-Joseph-de-Rivière, les parcelles identifiées (86, 92, 276 et 302) étaient considérées comme inaccessibles avec l'aménagement actuel du secteur. L'impossibilité de créer un nouvel accès direct à la route départementale RD 520 imposait impérativement l'utilisation d'accès existants, conduisant ainsi à classer ces terrains en zone 2AU.

Cette problématique d'accès, déterminante dans le classement initial en zone 2AU, est résolue par la procédure en cours de Modification de droit commun n°3, qui redéfinit précisément les modalités d'accès au secteur. Ainsi, L'OAP dite "OAP Habitat – R1 : Centre-bourg" modifiée par la procédure de Modification n°3, ajuste le périmètre au plus juste en cohérence avec les nouvelles contraintes d'accès, les modalités de raccordement aux réseaux existants et la prise en compte des zones à risques.

Grâce à ces modifications, 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 l'arrêté n°2025-004 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°3 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-Joseph-de-Rivière 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-Joseph-de-Rivière, 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.

