

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

DÉLIBÉRATION N° 25_157

L'an deux mille vingt-cinq, le 30 septembre 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 : 23 septembre 2025

OBJET : JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 2AU DE SAINT-LAURENT-DU-PONT ET DE SAINT-JOSEPH-DE-RIVIÈRE

Nombre de Conseillers :

En exercice : 35
Présents : 22
Pouvoirs : 6
Votants : 28

Résultat des votes :

Pour : 28
Abstention : 0
Contre : 0

Présents les délégués avec voix délibérative :

Roger CHARVET (Corbel) ; Birgitta RENAUDIN, Raphaël MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Bruno STASIAK (Les Échelles) ; Williams DUFOUR, Marie José SEGUIN (Miribel-les-Échelles) ; Claude COUX, (Saint-Christophe-sur-Guiers) ; Laurette BOTTA (Saint-Christophe-la-Grotte) ; Marylène GUIJARRO (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, (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Christine SOURIS (Saint-Pierre-de-Genebroz) ; Wilfried TISSOT (Saint-Pierre-d'Entremont 73) ; Maryline ZANNA (Saint-Thibaud de Couz) ;

Pouvoirs : Martine MACHON à Suzy REY ; Denis BLANQUET à Maryline ZANNA ; Éric L'HÉRITIER à Claude COUX ; Pierre FAYARD à Bruno STASIAK ; Dominique CABROL à Stéphane GUSMEROLI. Marc GAUTIER à Williams DUFOUR

Exposé

Par arrêté n°2025-003 et arrêté modificatif n°2025-019, 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 et le secteur 2AU de Saint-Joseph-de-Rivière.**

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 ces deux zones 2AU en termes de stratégie foncière s'articule autour de deux arguments complémentaires développés ci-après. D'une part, l'urbanisation de ces secteurs était prévue dès l'élaboration du PLUi-h et est nécessaire pour permettre aux deux communes de réaliser les logements programmés. Sachant que le maintien du potentiel constructible sur la commune de Saint-Laurent-du-Pont 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 ces deux projets qui avait justifié leur classement en zone 2AU est chacune résolue à travers la Modification de droit commun n°2.

1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE SAINT-LAURENT-DU-PONT

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

1.1.1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de l'ancienne friche Rossignol

Saint-Laurent-du-Pont dispose de trois zones 2AU inconstructibles : deux d'environ 1 ha, et la troisième d'environ 2,5 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 du document d'urbanisme 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.

1.1.2. Justification au regard des capacités d'urbanisation laurentinoises au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

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 378 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.

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

1.2.1. 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 typologies 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.

1.2.2. 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.**

Une vérification des conditions de dépollution du site a par ailleurs été opérée, via la réalisation de nouveaux diagnostics de pollution. En effet l'historique de l'occupation du site, ancienne fabrique de chaussures de ski devenue zone de stockage pour une entreprise de bâtiment, a poussé sur avis de la MRae la collectivité à demander une étude de sols pour clarifier le type de pollution présente éventuellement et confirmer la possibilité de faire muter le tènement vers le projet de production de logement porté depuis 2019 sur ce secteur. Les conclusions des études menées conduisent bien à l'absence de pollution sur le site, permettant d'intégrer au contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre le secteur des préconisations complémentaires pour accompagner l'opérationnalité de la reconversion de la friche. L'ensemble des éléments de cadrage pour la faisabilité de ce projet sont désormais réunis, permettant ainsi le réinvestissement d'un espace déjà urbanisé.

2. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE SAINT-JOSEPH-DE-RIVIÈRE

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

2.1.1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation du secteur en 2AU de la commune

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 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.

2.1.2. Justification au regard des capacités d'urbanisation riviéroises et au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

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) ; 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°2 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 est remobilisée conformément à sa vocation originelle d'aménagements légers paysagers à intégrer dans l'aménagement d'ensemble au schéma d'OAP et est reclassée 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.

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

Ce secteur avait été classé en zone 2AU en 2019 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°2, 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°2, 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. La procédure enclenche aussi le déclassement en parallèle de la zone 1AU attenante définie en 2019 : la priorisation de l'urbanisation sur le secteur en 2AU, le plus inséré dans le tissu (dent creuse), montre que le reste des potentiels, bien plus impactant pour les espaces naturels, agricoles et forestiers en arrière, ne sont pas nécessaires pour le développement du secteur. La zone 1AU est déclassée, elle retrouve un zonage agricole, et le projet d'OAP est réajusté tant dans son périmètre que dans son contenu sur l'ancien secteur en 2AU, lui aussi partiellement réduit en termes de périmètre.

Ainsi, la cohérence de l'urbanisation de ce secteur inséré dans le tissu prioritairement à la zone 1AU initiale qui était positionnée en extension vient appuyer la logique et la faisabilité opérationnelle de cette zone 2AU, transformée en zone 1AU dans la présente modification pour soumettre le projet à une opération d'aménagement d'ensemble.

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 modificatif n°2025-019 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 ;

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 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.
- **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. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs et transmise en Préfecture.
- **AUTORISE** la Présidente à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres concernées.

La délibération sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Elle sera transmise à Madame la Préfète de l'Isère. Le dossier peut être consulté au siège de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse, 2 ZI Chartreuse Guiers, 38380 Entre-Deux-Guiers.

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 02/10/2025

