



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

DÉLIBÉRATION N° 26_080

**OBJET : DEMANDE
D'OUVERTURE D'UNE
ENQUÊTE CONJOINTE
PRÉALABLE À LA DUP ET
PARCELLAIRE – EXTENSION ZA
GRANGE VENIN**

L'an deux mille vingt-six, le 10 mars 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 : Mercredi 4 mars 2026

Nombre de Conseillers :

En exercice : 36
Présents : 28
Pouvoirs : 2
Votants : 30

Résultat des votes :

Pour : 30
Abstention : 0
Contre : 0

Présents les délégués avec voix délibérative :

Hervé BUTTARD (Corbel) ; Birgitta RENAUDIN, Raphaël MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Myriam CATTANEO, Pierre FAYARD, Bruno STASIAK (Les Échelles) ; Williams DUFOUR, Marie-José SEGUIN (Miribel-les-Échelles) ; Claude COUX, Éric L'HÉRITIER (Saint-Christophe-sur-Guiers) ; Laurette BOTTA (Saint-Christophe-la-Grotte) ; Marylène GUIJARRO, 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) ; Christine SOURIS (Saint-Pierre-de-Genébros) ; Marc GAUTIER (Saint-Pierre-d'Entremont 38) ; Wilfried TISSOT (Saint-Pierre-d'Entremont 73) ; Maryline ZANNA (Saint-Thibaud-de-Couz) ;

Pouvoirs : Bruno GUIOL à Williams DUFOUR ; Marie-Aude GONON à Olivier LEMPEREUR.

CONSIDÉRANT les délibérations n° 22/077 du 12/04/2022 et 24_73 du 26/03/2024 approuvant notamment le dossier d'enquêtes publiques conjointes établi au titre du code de l'expropriation et autorisant Madame la Présidente à engager la procédure consécutive afin de s'assurer de la maîtrise foncière totale des terrains nécessaires au projet ;
Prenant acte de l'Estimation Sommaire Globale produite par France Domaine le 29/11/2023 sous la référence DS 14716973 OSE 2023-38412-82269 ;

CONSIDÉRANT la réponse de la MRAE n° 2024-ARA-KKP-5163 sur la demande de cas par cas déposée le 07/05/2024 et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39b du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement

CONSIDÉRANT ladite évaluation environnementale réalisée par le bureau EVINERUDE et finalisée en décembre 2025.

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de soumettre cette évaluation à enquête publique ;

CONSIDÉRANT qu'en conséquence le dossier d'enquête préalable à la DUP doit être désormais mené au titre de l'article L 123-2 du Code de l'environnement qui prévoit la réalisation d'une enquête publique unique engagée conformément aux articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement portant à la fois sur l'évaluation environnementale, l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête Parcellaire conjointe (voir annexe) ;

CONSIDÉRANT la nécessité de se prononcer sur ce nouveau dossier d'enquête unique et sur les pièces actualisées à cet effet et notamment l'avis de France Domaine actualisé le 06/02/2026 (DS 28649065 OSE 2026-38412-XXX / voir annexe) confirmant le premier avis du 29/11/2023 (DS 14716973 OSE 2023-38412-82269)

Il est demandé au conseil communautaire de se prononcer sur le dossier d'enquête actualisé tel qu'il lui a été présenté et sur la poursuite des démarches engagées pour l'extension de la zone d'activités économiques de Grange Venin et notamment pour la maîtrise foncière des terrains nécessaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 18/03/2026

ID : 038-200040111-20260310-26_080-DE

Berger
Levrault

Après avoir entendu l'exposé du Vice-président,

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

- **APPROUVE** le dossier unique d'enquêtes établi au titre l'article L 123-2 du Code de l'environnement portant à la fois sur l'évaluation environnementale, l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête Parcellaire conjointe (voir annexe) , tel que présenté par Mme la Présidente ;
- **PREND ACTE** de l'actualisation de l'Estimation Sommaire Globale produite par France Domaine le 06/02/2026 (DS 28649065 OSE 2026-38412-XXX) / voir annexe ;
- **SOLLICITE** du Préfet de l'Isère et des services compétents l'ouverture d'une enquête unique au titre l'article L 123-2 du Code de l'environnement et portant sur :
 - L'évaluation environnementale requise au titre de la rubrique 39b du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement ;
 - L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et des travaux consécutifs, emportant notamment désaffectation de la portion de chemin rural comprise dans le périmètre projeté de la Déclaration d'Utilité Publique ;
 - L'enquête parcellaire pour toutes les parcelles restant à acquérir.
- **AUTORISE** la Présidente à :
 - Poursuivre l'acquisition des emprises nécessaires à l'extension de la zone d'activités économiques de Grange Venin soit par voie amiable soit par voie d'expropriation et à représenter la communauté de communes dans les démarches nécessaires notamment pour la signature des actes d'acquisition ou d'échange le cas échéant ;
 - Signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération, à la poursuite de la procédure d'expropriation et de celles qui viendraient à être la conséquence ;
 - Représenter la communauté de communes dans la procédure d'expropriation et particulièrement dans les phases judiciaire et indemnitaire, notamment lors du transport sur les lieux et à l'audience devant le Juge de l'Expropriation ou devant toute juridiction saisie le cas échéant conformément à la réglementation ;
 - Engager toutes les dépenses prévues à cet effet.

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 17/03/2026

La Présidente,
Anne LENFANT.



Direction Générale Des Finances Publiques

Grenoble, le 06/02/2026

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 11 25 77 07

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Communauté de Communes Cœur de
Chartreuse

Affaire suivie par : **Hélène MORELLATO**

téléphone : 06 14 74 93 94

mél. : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 28649065

Réf OSE : 2026-38412-XXX

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBAL (ESG)

Commune : SAINT-LAURENT-DU-PONT

Adresse : Grange Venin

Département : ISÈRE

Dépense **Indemnités principales (3,90€/m²) estimées à : 103 000 €**

prévisionnelle : Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires et aléas divers estimées à (): 73 000 €**

(*) et (**) se reporter au § 8 du présent avis.

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 176 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Société A & F AMÉNAGEMENT ET FONCIER, mandatée par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse
affaire suivie par : s.plault@amenagement-foncier.com

2 - DATE

de consultation : 12/01/2026

de réception : 12/01/2026

de visite sommaire du périmètre: /

de dossier complet : 12/01/2026

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation sommaire et globale (E.S.G.) dans le cadre de l'ouverture d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) pour l'acquisition de parcelles ou d'emprise de parcelles, détaillées ci-après au § 4 (*), dans le cadre d'une opération d'extension et d'aménagement d'une future zone d'activités.

En effet, pour répondre à la demande d'entreprises artisanales de production ou du secteur de la construction et du BTP souhaitant s'installer sur son territoire, la CC Cœur de Chartreuse projette l'extension, sur 4,7 ha, de la Zone d'activités de Grange Venin, située sur la commune de Saint-Laurent-du-Pont.

() La saisine ne portant que sur une partie des parcelles ou emprises de parcelles concernées par l'opération d'extension et d'aménagement de la future zone d'activités.*

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Situation générale :

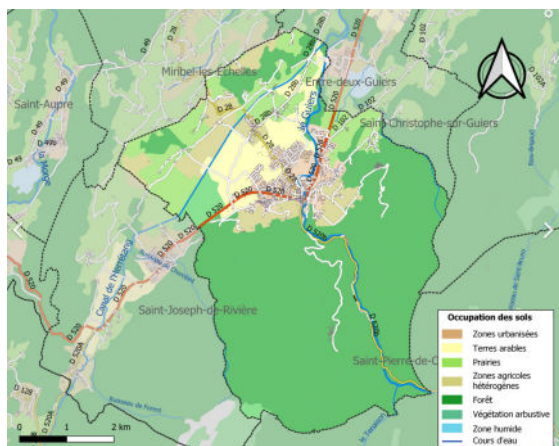
SAINT-LAURENT-DU-PONT, de 4 490 habitants (données 2023), est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle fait partie de la Communauté de Communes « Cœur de Chartreuse ».

Située dans le massif montagneux de la Chartreuse, le bourg est installé dans une vallée, à mi-chemin entre les agglomérations de Grenoble (32 km) et Chambéry (29 km), non loin de Voiron, la commune est désignée comme étant la porte de la Chartreuse.

Traversée par la RD 520, elle comprend quelques immeubles de taille modeste, situés à proximité du centre et un grand nombre de petites maisons et de villas éparpillées entre le bourg et de nombreux hameaux disséminés dans la plaine.

Transport en commun en autobus. Présence d'un collège et lycées (public et privé).

La commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (66,5 % en 2018), se répartissant comme suivant (données 2018) : forêts (64,3 %), prairies (11,8 %), zones agricoles hétérogènes (8,3 %), terres arables (7,4 %), zones urbanisées (6 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (2,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (0,1 %). Elle fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse », adhérente du parc naturel régional de Chartreuse, Saint-Laurent-du-Pont compte un espace naturel sensible.

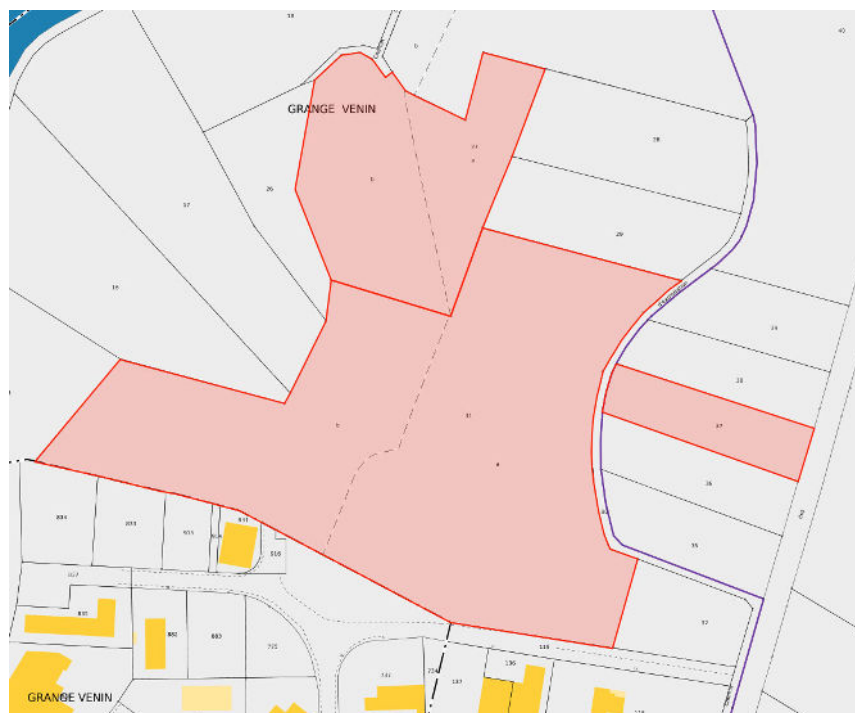


Situation particulière environnement :

Secteur OAP avec accès existant, mais qui nécessitera des voiries de desserte de la zone d'activité existante, et site en entrée de ville nécessitant une vigilance particulière quant à l'intégration paysagère des futurs aménagements, ainsi que la compatibilité des aménagements prévus avec les activités agricoles situées à proximité.

Références cadastrales indiquées dans la saisine :

Terrier	Réf. Cadastrales	Adresse	Contenance totale m ²	Emprise m ²	Reliquat m ²	Propriétaires
1	ZE 37	Champ Rousset	2 818	2 818	0	Indivision BRUN / MORAND
2	ZE 31	Grange Venin	33 820	19 796	14 024	Indivision SAMSON
3	ZE 27	Grange Venin	10 590	3 637	6 953	M MORAND
				26 251		



Descriptif sommaire :

Terrains non bâtis, non aménagés, plats et en nature de pré, situés à proximité d'une zone d'activités existante et accès par voirie, sans certitude quant à l'exploitation.

Les parcelles semblent cependant être exploitées.

Totalité de la parcelle ZE 37 :



Totalité de la parcelle ZE 31 :



Totalité de la parcelle ZE 27 :



5 – URBANISME – RÉSEAUX

Zonage 1Aue (zone d'urbanisation future à vocation économique) et Bi'1 et 2 pour partie pour les risques naturels au PLU I (modification n°1).

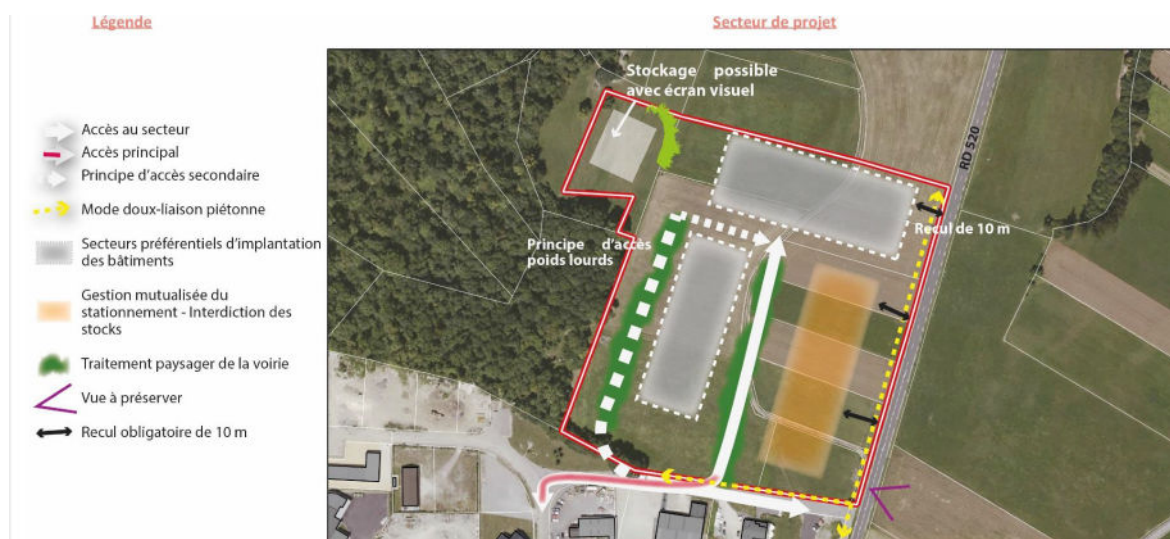
L'urbanisation est conditionnée par la gestion des risques et la compensation des zones humides.



Le PLUi-H valant SCoT DE CŒUR DE CHARTREUSE (CCCC), modification n°1 précise que certains secteurs situés en zone 1Aue comportent des orientations d'aménagement et de programmation à destination économique au titre des articles L151-6 et L151-7 du CU. Ils sont concernés par les modalités suivantes d'ouverture à l'urbanisation :

Commune	Nom du Secteur	Zone	Modalités d'ouverture à l'urbanisation
Entre Deux Guiers	D1-Chartreuse Guiers-	1Aue	Compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation- Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la levée du risque inondation par crue de rivière. Voir dispositions à l'article 9 de la zone 1 Aue. La compensation de la destruction de la zone humide est également une condition de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.
Saint Laurent du Pont	L1-Grange Venin	1Aue	Compatibilité avec les principes de l'OAP. Opération d'aménagement d'ensemble
Saint Laurent du Pont	L14-Grange Venin Sud	1Aue	Compatibilité avec les principes de l'OAP. Opération d'aménagement d'ensemble
Saint Laurent du Pont	L2-Le Gas	1Aue	Compatibilité avec les principes de l'OAP. Opération d'aménagement d'ensemble
Saint Pierre d'Entremont Isère	OAP-PE1-Petit Chenevey-	1Aue	Compatibilité avec les principes de l'OAP. Opération d'aménagement d'ensemble

Pour Grange Venin, repris ci-après le plan de l'OAP sur 47 797 m² :



6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, enquête publique à lancer.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant (hors acquisitions amiables ou actes en-cours), peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 103 000 € (3,90€/m²)

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (): 73 000 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 176 000 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **13 000 € arrondies** (calculées par terrier)

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public.

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, calculées et arbitrées forfaitairement. Il n'a pas été communiqué d'étude de la chambre d'agriculture, ni de retour du consultant sur des échanges entre la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse et les exploitants. Il n'est pas non plus indiqué si les exploitants sont propriétaires-exploitants. Il est seulement indiqué dans la saisine : « *sans certitude quant à l'exploitation* »

On notera la doctrine domaniale précisant que les indemnités accessoires versées aux exploitants agricoles ne concernent que les emprises indemnisées en nature de terres agricoles (A) voire naturelles (N). En revanche, les emprises indemnisées en fonction de leur qualification urbanisable (AU) ou urbaine (U) ne peuvent donner lieu au versement de telles indemnités quand bien même leur usage serait agricole. Il appartient alors au propriétaire exproprié, qui a perçu une indemnité principale beaucoup plus élevée que celle qui aurait été versée pour des terres agricoles, d'indemniser lui-même son locataire.

La jurisprudence retient également que le propriétaire exploitant ne peut prétendre à une indemnité d'éviction puisqu'elle est destinée à couvrir la rupture du bail et la perte du droit au renouvellement (CA Versailles, Expro, 14/12/1993). Il peut lui être alloué des indemnités accessoires, sauf lorsque le propriétaire est indemnisé sur la valeur d'un terrain à bâtir (CA Paris, Expro, 13/03/1981).

Par mesure de précaution, à ce stade compte tenu de l'absence de précisions apportées, il est cependant calculé une **indemnité d'éviction de 40 000 €, sous réserves**.

() une majoration pour aléas divers** (20% des indemnités principales) a été calculée forfaitairement à **20 000 €**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'inspectrice des Finances publiques
Hélène MORELLATO





CŒUR DE CHARTREUSE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 18/03/2026

ID : 038-200040111-20260310-26_080-DE



Commune de **SAINT-LAURENT-DU-PONT**

Extension nord de la Zone d'Activités de « Grange Venin »

Dossier d'Enquête Préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique

Notice explicative



Source : Google maps

SOMMAIRE

Préambule

I. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

1.1 La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse	page 4
1.2 Le développement économique du territoire de la C3C	page 11

II L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE GRANGE VENIN

2.1 La commune d'implantation de la zone projetée	page 14
2.2 Urbanisme, prescriptions règlementaires, environnement et servitudes	page 18
2.3 Les principes d'aménagement de l'extension projetée	page 29
2.4 Emprise foncière de l'extension de la zone d'activités	page 33

III L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

page 33

CONCLUSION

page 34

Préambule

La présente notice est rédigée dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération projetée par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse en vue de l'extension nord de la Zone d'Activités (ZA) dites de « Grange Venin » sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Pont.

La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse, créée en janvier 2014, résulte de la fusion de trois intercommunalités pré-existantes : Chartreuse-Guiers, Mont Beauvoir et Entremonts en Chartreuse.

Elle rassemble aujourd'hui 17 communes adhérentes qui ont choisi de déléguer un certain nombre de leurs compétences à la structure intercommunale afin qu'elles soient gérées de façon cohérente sur l'ensemble du secteur en plus des compétences obligatoires imposées par la loi. Parmi les compétences obligatoires figure notamment celle portant sur l'étude, la création, l'extension, l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires d'intérêt communautaire.

Ainsi pleinement investie de la compétence, la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a, par délibération n° 22_077 du 12 avril 2022 acté le principe de la poursuite de l'extension de la zone d'activités de Grange Venin et l'engagement des démarches nécessaires à la maîtrise foncière des emprises concernées (**pièce n° 6 du dossier de DUP**).

Par une décision **complémentaire du 26 mars 2024 également portée** au présent dossier, le Conseil Communautaire a :

- autorisé Madame la Présidente à mener toutes les démarches nécessaires en vue de solliciter du Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et des travaux envisagés conjointement à une enquête parcellaire à destination de tous les propriétaires des parcelles restant à acquérir pour la poursuite de la procédure
- approuvé le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique objet des présentes et le dossier d'enquête parcellaire associé

Le projet étant soumis à évaluation environnementale et à information consécutive du public au titre de l'article L 123-2 du Code de l'environnement, une enquête publique unique doit être engagée conformément aux articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement portant à la fois enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête Parcellaire conjointe.

I Présentation générale du territoire

1.1- La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse

La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse est née le 1 janvier 2014 de la fusion de trois EPCI : Communauté de Communes Chartreuse Guiers, Communauté de Communes Mont Beauvoir, Communauté de Communes Vallée des Entremonts.

Le territoire de la **Communauté de Communes Cœur de Chartreuse** est implanté à la fois sur le département de l'Isère et de la Savoie.



Territoire de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse

Le territoire Cœur de Chartreuse qui s'étend sur 357 m² environ, se définit comme un **territoire rural de montagne**, situé dans le massif de la Chartreuse, aux interfaces d'influences urbaines toutes proches (agglomérations chambérienne, voironnaise et grenobloise) même s'il en est séparé en grande partie par des contraintes physiques importantes (relief, col, etc).

En effet la situation du Massif de la Chartreuse dans la partie externe de la chaîne alpine impose une forte contrainte topographique. Entre plaine, fond de vallée encaissé, gorges, coteaux, plateaux et sommets, les espaces naturels et montagneux contraignent fortement l'urbanisation. Les cours d'eaux, notamment les deux Guiers ont influé sur la structure du territoire. Sur ce territoire étagé l'altitude varie entre 310 mètres à Miribel-les-Echelles et 2079 mètres sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse (sommets de Chamechaude). Toutes les communes du territoire sont donc soumises à la Loi Montagne d'autant plus que le relief est une composante essentielle de la structure et de l'identité du territoire de Cœur de Chartreuse.

Entre 1968 et 1975, la population globale de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a diminué, passant de 12 015 à 11 763 habitants. Puis à partir de 1975, une hausse quasi-constante de la population, permettant ainsi de gagner 5 052 habitants, en 37 ans. Ainsi, le rythme de croissance annuel, sur la période 2007-2012, est légèrement supérieur à celui du département de l'Isère, de la Savoie et semblable à celui de la région Rhône-Alpes.

Depuis, le territoire enregistre toujours plus de nouveaux habitants. La population a connu une augmentation de +3,3% de 2010 à 2018, tendance qui s'explique principalement par l'installation de ménages extérieurs au territoire.

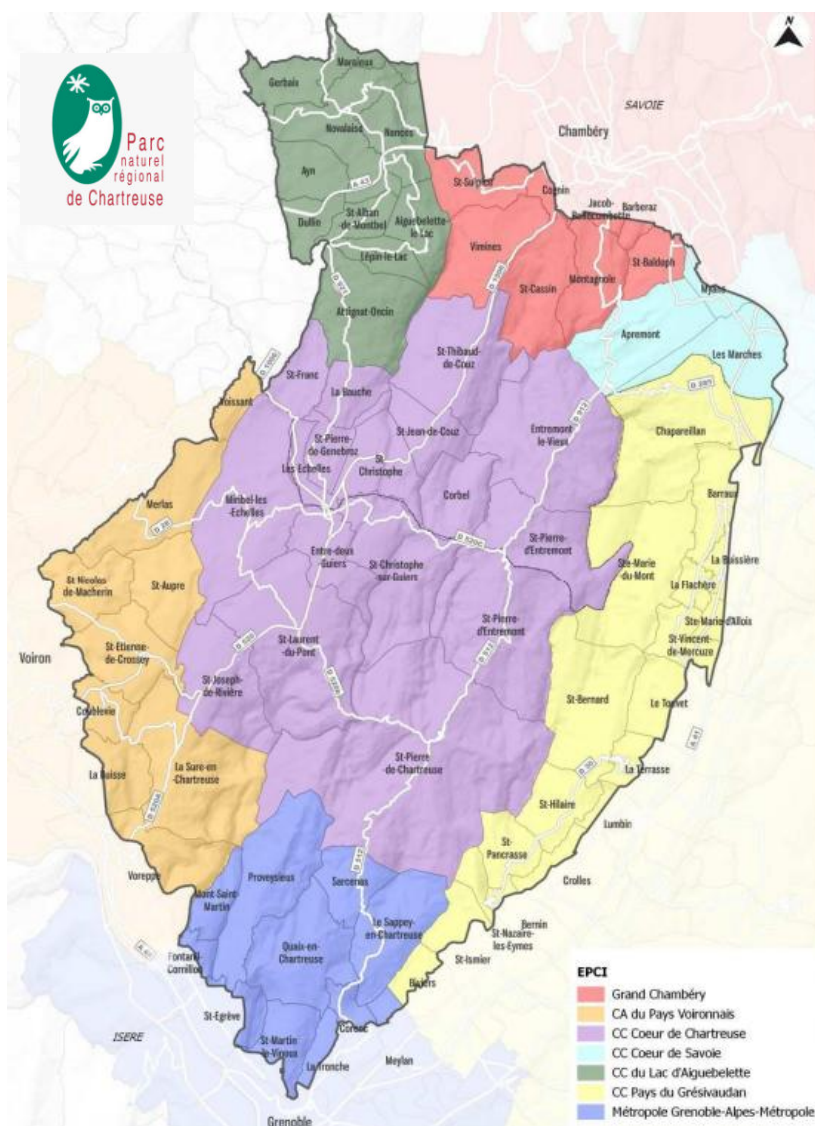
Les écarts démographiques sont importants entre communes. Saint-Laurent-du-Pont concentre près d'un quart des habitants. Les plus petites communes sont aussi celles qui ont connu les hausses de population les plus importantes, en lien avec l'accueil de nouveaux résidents.

La population locale arbore un profil particulièrement familial : 39% des ménages de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse sont des familles avec enfant(s). Le pourcentage des 6-17 ans est plus élevé qu'ailleurs et en constante augmentation.

Aujourd'hui le territoire intercommunal dénombre **une population permanente de 17 103 habitants se répartissant sur 17 communes dont 7 en Isère et 10 en Savoie** : Corbel, Entre-Deux-Guiers, Entremont le vieux, La Bauche, Les Echelles, Miribel les Echelles, Saint Christophe, Saint Christophe sur Guiers, Saint Franc, Saint Jean de Couz, Saint Joseph de Rivière, Saint Laurent du Pont, Saint Pierre d'Entremont (Isère et Savoie), Saint Pierre de Chartreuse, Saint Pierre de Genebroz et Saint Thibaud de Couz.

La dynamique démographique du territoire de Cœur de Chartreuse est essentiellement portée par le solde migratoire reflet de l'attractivité du territoire. La proximité des agglomérations et de leurs bassins d'emploi attire de nouveaux habitants.

Il s'insère dans sa globalité au cœur dans le Parc naturel régional de Chartreuse (PnrC).



Le Cœur de Chartreuse reste essentiellement rural et naturel avec, hors espaces urbanisés, 67% de forêt et 28% de surface agricole utile. Le territoire dénombre à ce jour 146 exploitations agricoles. Bassin laitier historique, la Chartreuse développe une agriculture autour de l'élevage bovin pour le lait et la viande. Les prairies où pâturent les vaches restent l'un des marqueurs du paysage. Toutefois la Chartreuse n'échappe pas aux problèmes que rencontre le monde agricole. Aujourd'hui, 91 agriculteurs ont plus de 55 ans. Parmi eux, 25 sont des chefs d'exploitation qui partiront à la retraite au cours des trois prochaines années.

La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse s'organise autour de plusieurs entités :

- d'un Conseil Communautaire composé de 36 conseillers intercommunaux avec à sa tête une Présidente, 9 Vice-Président(e)s et 1 Conseiller délégué. Le conseil définit la politique communautaire, vote le budget et les projets proposés par les commissions thématiques et les services. Il gère, par l'adoption de délibérations, les affaires relevant des compétences de l'intercommunalité.
- d'un bureau regroupant les 17 maires et des membres de l'exécutif. Il constitue la conférence des maires. Le bureau débat des orientations stratégiques, des actions et projets relevant des compétences de l'intercommunalité avant leur présentation en conseil communautaire.
- de 9 commissions thématiques : finances, urbanisme et aménagement, promotion touristique et événements, développement touristique, développement économique, bâtiments et travaux-gestion de déchets et SPANC, jeunesse, petite enfance et solidarités, environnement-transition écologique et agriculture. Les commissions sont composées de représentants communautaires et de représentants des communes, soit le maire ou un des membres du conseil municipal. Elles préparent les dossiers et les projets de la Communauté de Communes et émettent un avis consultatif à l'attention du conseil communautaire.

La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse exerce plusieurs compétences, certaines sont obligatoires, d'autres optionnelles ou encore facultatives.

Les compétences obligatoires

Aménagement de l'espace communautaire

- Élaboration et mise en œuvre d'un schéma de cohérence territoriale
- Réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) d'intérêt communautaire
- Mise en œuvre d'une consultance architecturale à l'échelle communautaire
- Soutien aux dynamiques collectives de gestion de l'espace en matière agricole et forestière
- Elaboration et mise en œuvre de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales.

Développement économique en matière d'industrie, d'artisanat, de commerce et d'activités tertiaires

- Étude, création, extension, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires d'intérêt communautaire.
- Les zones industrielles, commerciales et artisanales Chartreuse-Guiers, Grange Venin, Champ Perroud, du Maillet, de la Fraidière, et du Petit Chenevey sont toutes d'intérêt communautaire.
- Sont également d'intérêt communautaire les zones d'un seul tenant et d'une superficie de plus de deux hectares créées à compter du 1^{er} janvier 2014.
- Étude, réalisation ou acquisition, gestion d'équipements immobiliers nécessaires au maintien et au développement d'activités économiques d'intérêt communautaire.
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté
- Accompagnement, animation et mise en réseau, communication et promotion.

Protection et de mise en valeur de l'environnement se dédoublant en 2 domaines

Déchets

- Collecte, traitement et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés,
- Construction, aménagement et gestion de déchetteries,
- Sensibilisation au tri et à la valorisation des déchets ménagers et des déchets d'activités,
- Élimination des décharges et des dépôts sauvages.

Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

La Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations dite compétence GEMAPI

Cette compétence vise à entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence :

- Aménagement de bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique,
- Entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau
- Défense contre les inondations
- Protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines

Les compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement visant à la préservation et la valorisation des sites naturels

- Aménagement et gestion du Cirque de Saint-Même et autres sites naturels d'intérêt communautaire

Politique du logement et du cadre de vie

Habitat et logement

- Élaboration d'un Programme Local de l'Habitat
- Étude et réalisation d'opérations programmées d'amélioration et de réhabilitation de l'habitat ou d'autres procédures de même nature
- Conduite d'actions de sensibilisation et de conseils en matière d'amélioration des logements, d'accessibilité et d'économies d'énergie

Transports et déplacements

- Réflexion, animation et expérimentation sur les modes de déplacement

Action sociale d'intérêt communautaire

En matière de petite enfance, d'enfance et de jeunesse

- Construction, réhabilitation et extension de locaux d'accueil de la petite enfance (0-6 ans) et participation au fonctionnement des structures associatives gestionnaires
- Organisation et gestion du "Bébébus"
- Organisation et gestion du Relais Assistantes Maternelles (RAM) communautaire
- Développement de l'accueil de loisirs, de l'animation socio-éducative, de la formation et de l'information à destination des jeunes de moins de 25 ans sur le territoire communautaire

Les compétences facultatives

Tourisme

- Aménagement, développement et gestion de la zone nordique des Entremonts
- Aménagement et entretien des sentiers de randonnées inscrits aux plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) ; aménagement, entretien et balisage des circuits raquettes
- Aménagement et entretien de la via ferrata de Roche Veyrand
- Ski alpin et remontées mécaniques

Assainissement non collectif

- Gestion d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) communautaire
- Soutien à la maîtrise d'ouvrage privée pour la mise aux normes des installations d'assainissement individuel ainsi que pour les opérations de vidange et de curage des ouvrages

En matière d'agriculture

- Acquisition de terrains et construction, rénovation ou acquisition de bâtiments permettant de préserver les activités agricoles et de favoriser l'installation de nouveaux exploitants
- Gestion des actifs immobilisés affectés à la Coopérative Laitière de Chartreuse
- Soutien aux dynamiques collectives de modernisation et de diversification des exploitations agricoles
- Soutien aux circuits courts locaux et à la promotion des produits agricoles issus du territoire communautaire

En matière de forêt et de filière bois

- Gestion de la plateforme "bois" de Saint Thibaud de Couz
- Soutien aux dynamiques collectives contribuant à exploiter, transformer et valoriser les bois produits en Chartreuse

Patrimoine

- Protection et valorisation du patrimoine communautaire. Sont d'ores et déjà d'intérêt communautaire : le Château de Montbel, la Tour de l'Infernet
- Animation d'une démarche de mise en valeur du petit patrimoine, les communs restants maîtres d'ouvrage des travaux

Autres compétences

- Soutien technique et financier aux activités et événements sportifs et culturels d'intérêt communautaire,
- Aménagement, gestion et entretien de la station-service à Saint-Pierre d'Entremont (Savoie),
- Construction, entretien et gestion d'équipement sportifs de la zone sportive attenante à Saint Pierre d'Entremont (38 et 73)
- Aménagement et entretien de la salle Notre-Dame à Saint Pierre d'Entremont (73)
- Réseaux et services locaux de communications électroniques au sens de l'article L. 1425-1 du Code général des collectivités territoriales

La Communauté de communes Cœur de Chartreuse a initié une démarche visant à l'élaboration d'un **projet de territoire validé par délibération n° 23001 du 24 janvier 2023**. Un **projet de territoire est** document cadre et ressource, **à la fois un projet, un engagement, une feuille de route. Il donne le sens de l'action publique** que les élus s'engagent à porter en faveur du développement du territoire. Un projet de territoire est celui de tout le territoire, construit et porté par les élus mais aussi les acteurs socio-professionnels (associations, entreprises...) et les habitants.

Cœur de Chartreuse construit d'ores et déjà son propre développement à partir des coopérations qu'il sait nouer avec les territoires voisins composés de trois bassins de vie importants : Grenoble, Voiron et Chambéry. Le projet de territoire, c'est tout l'enjeu de passer de la coexistence de territoires à un partenariat reconnaissant la complémentarité et les spécificités de chaque territoire.

Le projet de territoire de Cœur de Chartreuse se trouve en phase avec les enjeux de transitions et se veut porteur d'une transmission aux générations futures d'un territoire viable et résilient.

La stratégie choisie par le territoire part du constat que le premier moteur de la dynamique et de la mobilisation territoriale est son identité spécifique, faite d'un nom et d'un massif emblématique : La Chartreuse. Le sentiment d'appartenance au territoire de Cœur de Chartreuse doit être le ressort d'une dynamique, avant tout humaine, tournée vers l'avenir et consciente des enjeux auxquels le territoire doit répondre.

Ce projet porte 4 enjeux principaux à partir desquels sont formulées les ambitions pour le territoire :

- Terre d'accueil,
- Dynamique économique,
- Transitions écologiques et mobilités,
- Bien-être et qualité de vie pour tous.

Une terre d'accueil

L'avenir de Cœur de Chartreuse passe par une attractivité maîtrisée, un développement équilibré de son développement. Le territoire a besoin d'accueillir de nouvelles activités, des emplois et des nouvelles populations, jeunes notamment pour assurer sa vitalité et éviter de devenir un simple et banal espace résidentiel. Cet accueil doit s'appuyer sur la qualité du territoire, dans le respect de son identité.

Cet enjeu se formalise par plusieurs actions :

- Accueillir d'une part la population de manière harmonieuse et cohérente entre les différentes entités du territoire et d'autre par les entreprises pour conforter l'emploi du territoire ;
- Fonder l'accueil sur offre écotouristique renouvelée ;
- Renforcer l'offre d'hébergement de séjour au service de la stratégie « slow tourisme »
- Développer les opportunités économiques offertes par le numérique.

Un développement économique maîtrisé

La qualité de vie des habitants du territoire de Cœur de Chartreuse passe par la présence d'activités et d'emplois dans la proximité pour satisfaire leurs besoins au quotidien mais également la richesse des savoir-faire traditionnels issus de de l'agriculture, du bois et de l'industrie.

Afin de ne pas devenir un « territoire dortoir » et mener à bien cet enjeu, plusieurs forces sont mobilisables :

- Impulser une dynamique de la création d'entreprise et favoriser l'accueil des nouvelles formes d'emploi ;
- Accompagner :
 - l'implantation et le développement des entreprises dans le respect de l'armature territoriale définie par le PLUi ;
 - le développement des savoir-faire qui font l'identité du territoire ;
 - et mieux anticiper les transitions des filières économiques ;
 - les évolutions de l'agriculture.
- Valoriser la ressource bois et sa filière ;
- Donner du rayonnement économique au territoire ;
- Concevoir le développement en coopération avec les territoires voisins.

Un usage raisonné et local des ressources

Si le développement de Cœur de Chartreuse reste nécessaire, il devra se faire, encore plus fortement, avec la prise en compte et le respect de l'environnement et la participation à la réponse aux enjeux de transition énergétique.

Cet enjeu vise notamment à

- Engager une transition vers un usage raisonné et local des ressources du territoire, notamment en favorisant les circuits courts, en limitant la consommation foncière par la mobilisation des friches ... ;
- Développer et mettre en œuvre une stratégie globale de transition énergétique en réduisant les consommations ;
- Offrir des alternatives à la mobilité et à la voiture individuelle aussi bien pour les déplacements internes qu'en lien avec les territoires voisins, en s'appuyant notamment sur le développement du numérique.

En effet, la mobilité est une composante importante d'un territoire de montagne aux hameaux isolés, préoccupation quotidienne des habitants. Il convient également d'organiser les modes de déplacements des touristes et des excursionnistes et de promouvoir une mobilité douce ou des modes de transports collectifs pour la desserte des sites patrimoniaux et touristiques les plus fréquentés, mais aussi mieux gérer la place de la voiture par un stationnement plus maîtrisé.

Une qualité de vie et un bien-être pour tous.

Le territoire de Cœur de Chartreuse fait face à des enjeux à forts en terme de qualité de vie : maintien des services, l'accès à une santé de proximité, l'accompagnement du handicap et du vieillissement, la vitalité de son tissu associatif.

Ces enjeux visant à faire du territoire de Cœur de Chartreuse un territoire de bien vivre s'organise autour de plusieurs engagements :

- Aménager et construire en préservant le ressources et le paysage ;
- Adapter le niveau de services aux besoins du territoire ;
- Répondre à l'accompagnement du handicap et du vieillissement et donner une place aux aînés du territoire ;
- Préserver et conforter les services de santés menacés ;
- Soutenir et entretenir le tissu associatif animateur du territoire et acteur de la cohésion sociale.

L'accompagnement du développement économique constitue un thème transversal fondamental des enjeux portés par ce projet de territoire. C'est notamment dans ce cadre que la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a décidé de poursuivre l'extension de la zone d'activités dite de Grange Venin située sur la commune de Saint-Laurent-du-Pont dont le projet est l'objet du présent dossier.

1.2- Le développement économique sur le territoire de Cœur de Chartreuse

Le développement économique constitue donc l'une des prérogatives obligatoires de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse.

Le territoire dénombrait en 2022 au total 4367 emplois au lieu de travail (salariés et non-salariés) alors que le nombre d'actifs est bien supérieur.

Bien que l'influence des pôles urbains extérieurs soit importante en termes de concentration d'emplois, Cœur de Chartreuse est un pôle d'emploi pour 44 % de ses actifs montrant une attractivité certaine vis-à-vis des territoires extérieurs. Cœur de Chartreuse est également la première destination de travail pour ses actifs, mais les ménages s'installant sur le territoire ont déjà un emploi à l'extérieur, en lien avec le phénomène de résidentialisation que connaissent certaines communes, notamment les communes « portes » du territoire. La résidentialisation du territoire, l'accueil d'emplois pour répondre à la croissance de la population active, les conditions de mise en adéquation de la structure de l'emploi et de la population active, et répondant aux besoins des employeurs locaux sont des enjeux majeurs pour le territoire.

La Communauté de Communes est marquée par un poids important de l'emploi dans le secteur public (Administration, enseignement et action sociale) et le secteur de l'industrie, au regard des moyennes départementales et régionales, et des territoires comparables (Communauté de Communes du Cœur des Bauges et Communauté de Communes du Massif du Vercors).

A l'inverse, les secteurs d'activité du commerce, transports, services sont moins représentés qu'au niveau départemental et régional et que sur les secteurs de comparaison. La proximité de pôles urbains majeurs, qui assurent les fonctions tertiaires supérieures explique en partie cette faiblesse. La fonction touristique du territoire devrait en revanche lui conférer une vocation affirmée sur certains secteurs du tertiaire.

« **L'indice de concentration** » de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offert dans une commune et les actifs ayant un emploi dans la commune de résidence. On mesure ainsi l'attraction en termes d'emplois qu'une commune exerce sur les autres. Le taux de couverture de l'emploi s'élève à 0,6, montrant que la Communauté de Communes constitue un pôle d'emploi, mais qui reste insuffisant pour couvrir les besoins en termes d'emploi des actifs résidents. Le taux de couverture de l'emploi est équivalent aux moyennes départementales (0,57), mais inférieur à la moyenne nationale (0,88) et régionale. A titre de comparaison, la Communauté de communes Cœur des Bauges et la Communauté de communes du Massif du Vercors ont un taux de couverture de l'emploi qui s'élève à 0,7.

Ce constat s'explique par la taille limitée des communes du territoire, la proximité de bassins d'emplois importants générant des interactions fortes avec les territoires voisins. De fortes disparités territoriales apparaissent.

Les mobilités domicile-travail permettent d'expliquer les différentes valeurs de concentration d'emploi sur le territoire. Saint-Thibaud-de-Couz est polarisé par l'agglomération Chambérienne tandis que Saint-Laurent-du-Pont est un pôle d'emploi, notamment pour Miribel et Les Echelles/Entre-deux-Guiers.

La structure de l'emploi et ses évolutions (croissance de l'emploi sur les catégories- socioprofessionnelles inférieures et moyennes) apparaissent en décalage avec les constats sur la population active (croissance forte sur les catégories-socioprofessionnelles supérieures). Les ménages qui s'installent sur le territoire ont pour la plupart déjà un emploi à l'extérieur de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. Ces décalages renvoient à des enjeux à croiser avec la politique en matière d'habitat. Le taux de couverture de l'emploi est à relier directement avec les flux domicile-travail. 47 % des actifs résidents de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse travaillent sur le Cœur de Chartreuse. L'analyse des flux domicile-travail met en évidence des interactions avec les pôles urbains voisins, mais témoigne également de la capacité du territoire à retenir une part significative de ses actifs.

Les 4 principaux bassins d'emplois sont :

- ✓ Saint-Laurent-du-Pont,
- ✓ Entre-Deux-Guiers,
- ✓ Les Echelles
- ✓ Saint-Pierre-de-Chartreuse.

Ils concentrent 70 % des emplois du territoire avec des profils très « productifs ». Entre-Deux- Guiers et Saint-Laurent-du-Pont accueillent respectivement 29 % et 21 % des emplois.

Dans une moindre mesure Les Echelles concentre 17 % des emplois industriels, Saint-Pierre-de-Chartreuse a un profil beaucoup plus tertiaire, en lien avec sa vocation touristique (82 % des emplois dans les secteurs commerce-transport-services et administration-santé-action-sociale).

Ce sont aussi les communes qui accueillent les Zones d'Activité Economiques les plus importantes, hormis St Pierre-de-Chartreuse dont le poids en termes d'emplois est directement lié à sa fonction touristique.

Le tissu économique est marqué par un poids relativement important de l'agriculture et de la construction au regard des moyennes départementales. Parallèlement, le secteur Commerce-transport-services est peu développé, témoignant de la présence de services de niveau supérieur et d'activités tertiaires (marchandes) sur les territoires voisins et de la difficulté à structurer ces activités sur le territoire du Cœur de Chartreuse, au vu de ses caractéristiques géographiques. Selon l'Insee la répartition du nombre d'établissements par secteur d'activités montre que le secteur tertiaire domine largement en Cœur de Chartreuse, suivi par le secteur agricole, dans des proportions similaires à la Communauté de Communes du Cœur des Bauges. La part des établissements agricoles reste dans des moyennes similaires voire légèrement inférieures aux territoires de comparaison.

De même, le poids de l'industrie est comparable aux moyennes départementales en nombre d'établissements alors que le poids en termes d'emploi est significativement supérieur à ce qui est constaté sur la Communauté de communes Cœur des Bauges et la Communauté de communes du Massif du Vercors.

Le territoire Cœur de Chartreuse comprend actuellement 6 zones d'activités économiques représentant 45 hectares de surface :

- ✓ Commune de Saint-Laurent-du-Pont
ZA de Grange Venin
Vocation artisanale et production
Plus de foncier disponible



- ✓ Commune de Entre-deux-Guiers
ZI de Chartreuse Guiers – Vocation industrielle et artisanale



Restent 6800 m² de foncier disponible
Divisés en 3 parcelles

- ✓ Commune de Saint-Christophe-sur-Guiers
ZA de La Fraidière
Vocation artisanale et industrielle
Plus de foncier disponible



- ✓ Commune de Les Echelles
ZA du Maillet – Vocation artisanale
Plus de foncier disponible



- ✓ Commune de Saint-Pierre-d'Entremont
ZA du Petit Chenevey – Vocation artisanale
Plus de foncier disponible



- ✓ Commune de Entre-deux-Guiers
Zone Commerciale de Champ Perroud – Vocation commerciale
Restent 11 700 m²
Accessible à des projets présentant un minimum de 200 m² de surface de vente



Cet état des lieux permet de constater qu'il n'existe quasi plus de foncier disponible pour l'implantation des entreprises désireuses de s'installer sur le territoire de Cœur de Chartreuse. Rappel des surfaces disponibles identifiées plus haut et par conséquent de la faible capacité d'accueil des entreprises.

En parallèle la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse reçoit régulièrement de nouvelles demandes d'implantation. Ainsi à ce jour une dizaine de projets d'entreprises tous secteurs confondus est en attente de foncier pour l'implantation de futurs bâtiments auquel le territoire ne peut répondre favorablement à l'heure actuelle, le risque étant de voir ces entreprises privilégier d'autres territoires au foncier disponible.

Il est donc vital pour le développement économique et l'emploi de dégager de nouvelles capacités foncières répondant aux besoins des entreprises du territoire intercommunal.

La perspective de l'extension de la zone d'activité dite de Grange Venin sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du Pont, objet du présent dossier, répond parfaitement à cet objectif.

II L'extension de la zone d'activités

2.1. La commune d'implantation de la zone projetée

Le projet envisagé par la Communauté de Communes consiste à créer une zone d'activités, de gestion publique sur des parcelles attenantes à celles constituant l'assiette d'une première zone d'activités publique préexistante sur le territoire de la commune Iséroise de Saint-Laurent-du-Pont.

Source : Géoportail



Véritable bassin de vie, la commune de Saint Laurent du Pont, rattachée autrefois à la province du Dauphiné dénombre 4520 habitants soit plus de 26 % de la population du territoire.

Considérée comme un bourg à l'échelle du territoire de Cœur de Chartreuse, la commune constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau historique disposant d'équipements, de services et commerces dont les communes aux alentours ne disposent pas forcément.

Son centre village s'implante à 33 km de Grenoble, 109 km de Lyon.

La commune de Saint-Laurent-du-Pont forme, avec sa voisine Saint-Joseph-de-Rivière, le Pays de la Grande Sure, du nom du sommet qui les surplombe.

Le bourg de Saint-Laurent-du-Pont se situe au débouché des gorges du Guiers Mort et de la cluse éponyme.

La commune s'organise autour de quelques immeubles de taille modeste, situés à proximité du centre et un grand nombre de petites maisons et de villas éparpillées entre le bourg et de nombreux hameaux disséminés dans la plaine.

Plusieurs voies de communication traversent le territoire communal :

- La RD n° 520 : en provenance de Saint-Joseph-de-Rivière qui permet de rejoindre vers le nord, au niveau d'Entre-deux-Guiers, la route dite des Echelles
- La RD n° 520b qui, quant à elle, assure la desserte vers Saint-Pierre-de-Chartreuse et particulièrement le monastère de la Grande Chartreuse.
- Enfin la RD 28 rejoignant la RD 1075 permet d'atteindre la commune de La-Bathie-Divisin.

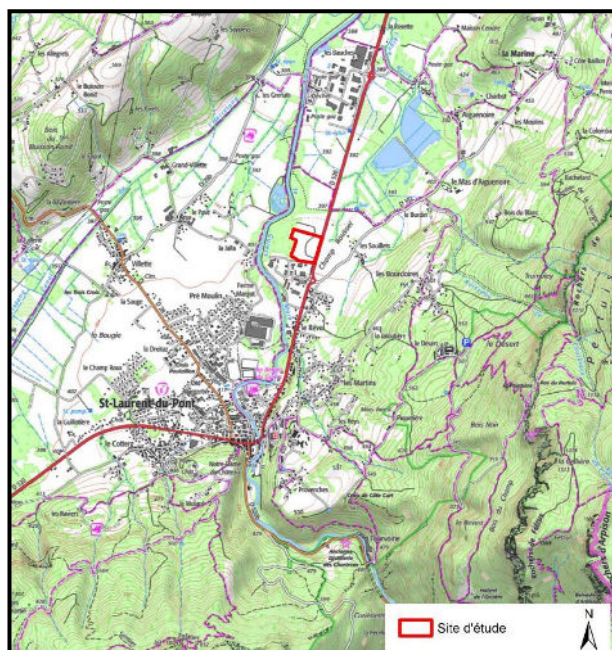
La commune de Saint-Laurent-du-Pont est particulièrement marquée par l'empreinte des moines Chartreux notamment par la présence sur le territoire communal :

- Des vestiges **du site de Fourvoirie** qui témoignent de l'activité économique historique des Chartreux : activité métallurgique jusqu'en 1792 et une activité de production de liqueur transférée sur le site à partir de 1860. L'expulsion des Chartreux en 1903 entraîne le transfert de la distillerie à Voiron et l'abandon des bâtiments pendant trente ans. Avec le retour des Chartreux en 1932 et la création de la Compagnie Française de la Grande Chartreuse, l'activité reprend à Fourvoirie jusqu'au glissement de terrain de 1935 qui va détruire les deux tiers de la distillerie. Celle-ci sera définitivement transférée à Voiron. Les ruines de Fourvoirie sont inscrites aux monuments historiques depuis 1993.
- **La chapelle Notre Dame du château**, d'où l'on embrasse un panorama unique sur les collines de Miribel Les Échelles et la vallée du Guiers. Seul édifice existant de l'ancien château de Saint-Laurent-du-Pont dont l'origine remonte au 13^{ème} siècle. La statue du clocher, œuvre d'un artiste local a été restaurée et mise en exposition à l'extérieur.

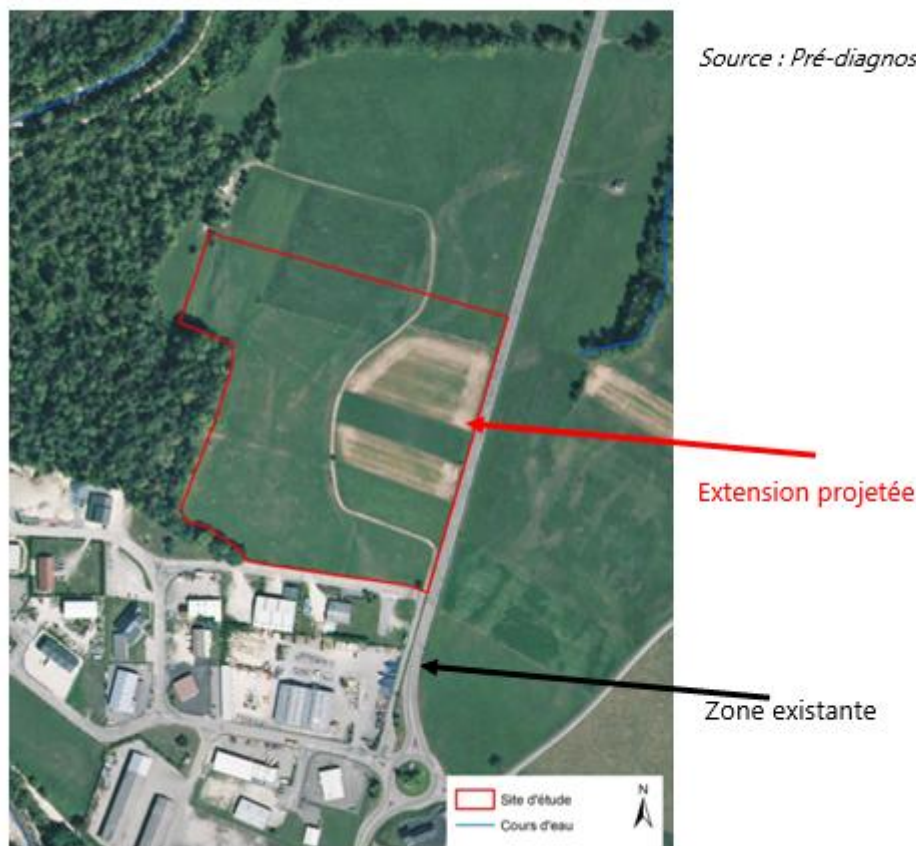
La zone d'activités actuelle dite de Grange Venin s'implante au nord du centre bourg bordée à l'ouest par le Guiers et à l'est par la RD 520.

Le projet d'extension s'implante dans la continuité directe de cette première zone (cf photo page suivante).

La position de la zone d'activités en entrée de ville fait de ce site un espace particulièrement stratégique en matière d'aménagement facilité par la configuration plate des terrains concernés.

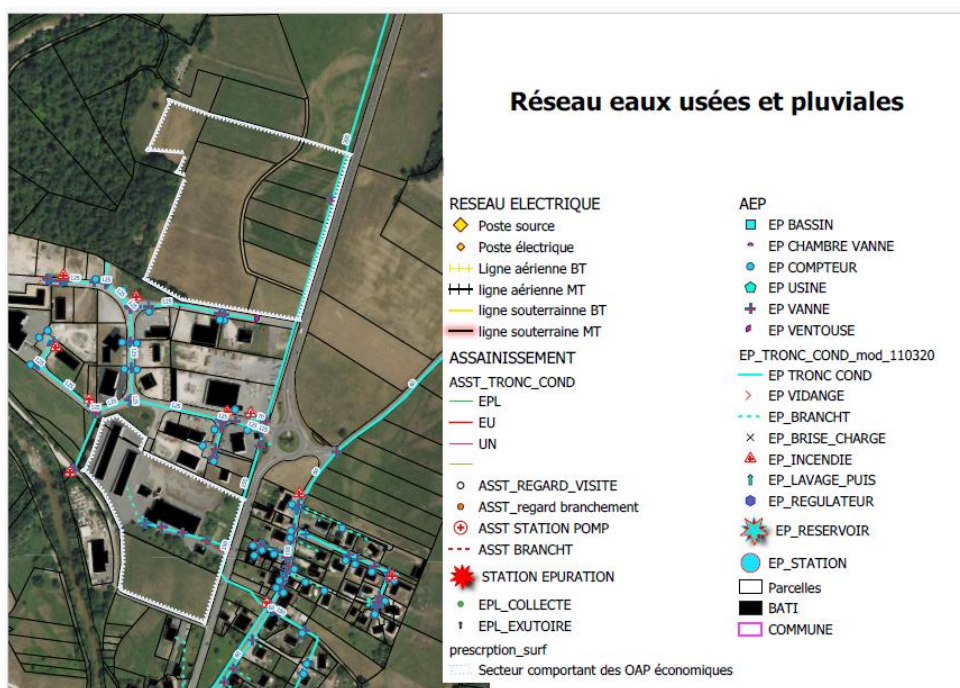


Implantation de l'extension projetée



L'extension projetée vise un aménagement de 4,8 hectares en continuité du tissu économique existant. Ces terrains font l'objet d'une occupation agricole dont une partie est déclarée au titre de la PAC (6 exploitations présentes sur secteur). Le site se compose de milieux ouverts représentés par des prairies et pelouses, et des milieux boisés en bordure de site.

Les réseaux s'implantent à proximité :





Réseau eaux usées et pluviales

RESEAU ELECTRIQUE

- ◆ Poste source
- ◆ Poste électrique
- +++ Ligne aérienne BT
- +++ ligne aérienne MT
- ligne souterraine BT
- ligne souterraine MT

ASSAINISSEMENT

- ASST_TRONC_COND
- EPL
- EU
- UN
- ASST_REGARD_VISITE
- ASST_regard branchement
- ⊕ ASST STATION POMP
- ASST BRANCHT
- ★ STATION EPURATION
- EPL_COLLECTE
- † EPL_EXUTOIRE

prescription_surf

Secteur comportant des OAP économiques

AEP

- EP BASSIN
- EP CHAMBRE VANNE
- EP COMPTEUR
- EP USINE
- ⊕ EP VANNE
- EP VENTOUSE
- EP_TRONC_COND_mod_110320
- EP TRONC COND
- > EP VIDANGE
- ... EP_BRANCHT
- × EP_BRISE_CHARGE
- ▲ EP_INCENDIE
- ↑ EP_LAVAGE_PUIS
- EP_REGULATEUR
- ★ EP_RESERVOIR
- EP_STATION
- Parcelles
- BATI
- COMMUNE



Réseau électrique

RESEAU ELECTRIQUE

- ◆ Poste source
- ◆ Poste électrique
- +++ Ligne aérienne BT
- +++ ligne aérienne MT
- ligne souterraine BT
- ligne souterraine MT
- ASST_TRONC_COND
- EPL
- EU
- UN
- ASST_REGARD_VISITE
- ASST_regard branchement
- ⊕ ASST STATION POMP
- ASST BRANCHT
- ★ STATION EPURATION
- EPL_COLLECTE
- † EPL_EXUTOIRE

prescription_surf

Secteur comportant des OAP économiques

AEP

- EP BASSIN
- EP CHAMBRE VANNE
- EP COMPTEUR
- EP USINE
- ⊕ EP VANNE
- EP VENTOUSE
- EP_TRONC_COND_mod_110320
- EP TRONC COND
- > EP VIDANGE
- ... EP_BRANCHT
- × EP_BRISE_CHARGE
- ▲ EP_INCENDIE
- ↑ EP_LAVAGE_PUIS
- EP_REGULATEUR
- ★ EP_RESERVOIR
- EP_STATION
- Parcelles
- BATI
- COMMUNE

2.2 Urbanisme, prescriptions réglementaires, environnementales et servitudes

En préalable, il convient de rappeler que l'extension de la zone fera l'objet d'un Permis d'Aménager qui permettra de finaliser précisément les prescriptions et contraintes à mettre en œuvre pour son aménagement au regard notamment des prescriptions d'urbanisme et des choix affirmés de l'intercommunalité.

2.2-a Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Programme Local de l'Habitat valant SCot

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – H valant SCot de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse approuvé le 19 décembre 2019, a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 14 décembre 2021, d'une modification de droit commun n° 1 approuvée le 13 décembre 2022 et d'une modification simplifiée n° 2 approuvée le 21 février 2023.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné et sur le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir). Le SCoT assure la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. Ce document définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il traite notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors de biodiversité...

La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a fait le choix de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (H) et Schéma de Cohérence Territorial pour plusieurs raisons :

- ✓ Une intercommunalité récente avec une forte volonté à travailler collectivement en articulation étroite avec le Parc Naturel Régional de Chartreuse
- ✓ Le souhait d'inscrire le Cœur de Chartreuse dans une dynamique de coopération avec les territoires voisins
- ✓ Une volonté intercommunale de se doter d'un document permettant la déclinaison concrète et spatiale du projet de territoire avec :
 - Des objectifs de développement et d'aménagement pour les 10 à 15 ans à venir
 - Un document d'urbanisme intégrateur d'un Programme Local de l'Habitat (soit un PLUi-H) pour traiter simultanément et en synergie les politiques d'aménagement et de l'habitat
 - Un document ayant une valeur de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) propre au territoire (conformément à l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme en vigueur en 2015) afin de :
 - Ne pas être soumis au principe d'urbanisation limitée, qui s'impose aux territoires non couverts par des Schémas de Cohérence Territoriale
 - Pouvoir prendre en compte les spécificités rurales et montagnardes du territoire et d'affirmer le Cœur de Chartreuse comme un territoire de vie lié aux 3 bassins de vie urbain voisins, mais ayant ses caractéristiques propres.
 - Disposer d'un document cohérent avec les SCOT voisins

La vocation économique de la zone projetée pour l'extension a été affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme.

En effet, le PADD prévoit plusieurs axes de travail dont un vise à **la poursuite et à l'accompagnement du développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources.**

Pour ce faire 5 orientations ont été définies

✓ Orientation 24 :

Maintenir l'équilibre entre emplois offerts sur le territoire et population active résident sur le territoire. Cela vise à conserver un rapport entre emplois offerts sur le territoire et nombre d'actifs résidant constant, en facilitant la création et le développement des entreprises. En parallèle, il convient d'adapter et de faciliter l'accessibilité aux logements pour les travailleurs afin de favoriser leur maintien sur le territoire.

✓ **Orientation 25 :**

- Faciliter le développement des filières existantes, la création d'entreprises et le développement de nouvelles formes d'économie
- Favoriser le développement de l'agriculture en préservant le foncier et les exploitations agricoles, en favorisant l'installation agricole, la diversification des activités et en prévoyant les espaces nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits chartrousiens.
- Favoriser le développement de la filière bois
- Faciliter la création d'entreprises
- Faciliter le développement de l'offre de services et de commerces afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future et du développement touristique
- S'appuyer sur les opportunités touristiques du territoire comme vecteur de développement de l'emploi, en captant mieux les touristes et leur propension à consommer/dépenser localement
- Renforcer la synergie avec les territoires et agglomérations voisines : offrir la possibilité aux salariés habitant le territoire mais ayant un emploi sur les agglomérations voisines, de télétravailler, dans des espaces de travail partagés facilement accessibles et connectés.

✓ **Orientation 26 :**

Conforter la capacité d'accueil d'entreprises et d'emplois dans les zones d'activités économiques. Afin de pouvoir développer les emplois (non agricoles et touristiques) sur le territoire à horizon 2035, la Communauté de communes doit prévoir du foncier à vocation économique supplémentaire dont :

- 2/3 en Zone d'activité Economique (industrie, logistique, construction, commerces de plus de 300 m²) pour les établissements qui demandent beaucoup de foncier et sont source de nuisance. Ces espaces seront à trouver en priorité dans les zones d'activités existantes, et en continuité des espaces existants.
- 1/3 dans le tissu urbain pour les établissements compatibles avec l'habitat

✓ **Orientation 27 :**

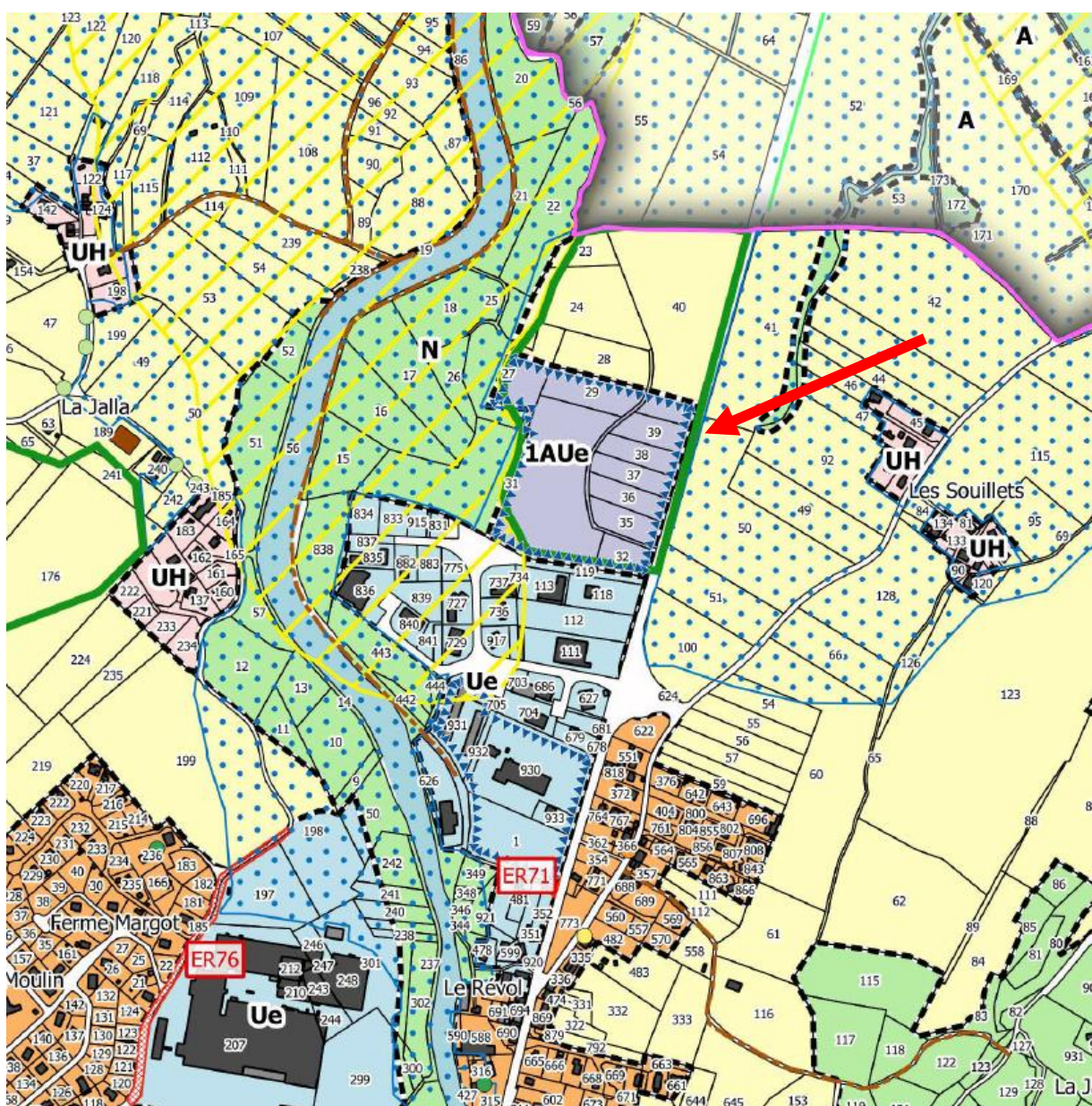
- Organiser et structurer les espaces d'activités économiques
- Assurer un développement cohérent s'appuyant sur les Zones d'activités économiques et les espaces économiques diffus.
- Adapter le niveau de développement des zones d'activités à leur accessibilité et de leur niveau d'équipements.
- Travailler sur le parcours résidentiel des entreprises en favorisant les possibilités de relocalisation/extension/déploiement des activités du territoire (pépinière/hôtel d'entreprise, village artisanal, offre foncière et immobilière), tant dans le tissu urbain qu'en zone d'activité
- Veiller à un équipement des secteurs plaine et montagne en petites ZAE, afin d'y permettre le développement d'activités artisanales de proximité
- Accompagner la requalification des espaces économiques sans usage
- Améliorer l'offre qualitative des zones d'activités en portant notamment un soin particulier :
 - A l'accessibilité par les modes doux, et co-voiturage des zones d'activités principales (Grange Venin, Chartreuse Guiers, Le Maillet) et commerciales (Champ Perroud)
 - A l'accès de ces zones au Très Haut Débit
 - A l'insertion paysagère et la qualité environnementale des zones
 - Aux espaces publics et équipements de service aux entreprises

✓ **Orientation 28 :**

- Assurer la pérennité, l'équilibre et le développement de l'activité commerciale
- Renforcer l'offre commerciale et économique du territoire de manière à limiter les déplacements sur certaines catégories d'achats (Achats réguliers et occasionnels) en lien avec l'armature urbaine :
 - Encourager le développement commercial sur les pôles de vie principaux en :
 - Développant la construction et la réhabilitation de logements dans les centres bourgs et villages
 - Evitant la mutation résidentielle des locaux commerciaux : interdire sur les linéaires commerciaux stratégiques, le changement de destination des locaux commerciaux

- Permettant le développement sur les centres bourgs, de nouvelles surfaces, assurant le rôle de « locomotive »
- En autorisant l'installation d'activités commerciales de détail dans une seule zone d'activité, celle de Champ Perroud à Entre Deux Guiers et à la condition que ces activités, de par leur surface ne puissent pas s'implanter dans les centres villes.
- Structurant des complémentarités entre les bourgs (St Laurent du Pont et les Echelles/Entre Deux Guiers, ainsi qu'entre St Pierre d'Entremont et Entremont le Vieux).
- Mailler l'offre commerciale du territoire (conforter l'offre de l'ensemble des centralités). Le commerce du quotidien s'implante préférentiellement dans toutes les centralités de rang 1 urbaines et villageoises
- Compléter l'offre de proximité en autorisant l'implantation des commerces liés à des achats occasionnels lourds dans la zone d'activité commerciale existante de Champ Perroud
- S'appuyer sur les agglomérations périphériques pour les autres besoins commerciaux

L'emprise de l'extension projetée s'inscrit dans un secteur classé en zone 1AUe.



Source : site internet Communauté de Communes Cœur de Chartreuse

La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à vocation économique destinée à accueillir l'activité économique, les équipements collectifs et les services publics nécessaires au développement du territoire.

Dans ces zones sont notamment interdits la construction de logements, d'hébergement privés, hôteliers et touristiques, les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale, culturels tels que cinéma, salles d'art et de spectacle ... ou les équipements sportifs. Ne sont pas non plus autorisées les exploitations forestières et agricoles. D'autres implantations sont autorisées mais comportent des conditions particulières.

Le secteur concerné par le projet objet des présente a fait l'objet d'une **Orienta****tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle**, à destination économique au titre des articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi l'aménagement de la zone projetée pour l'extension de la zone d'activités de Grange Venin doit prendre la forme d'un aménagement d'ensemble respectant les principes de la dite OAP laquelle a fait l'objet d'une adaptation dans le cadre de la modification n° 1 du PLUiH adoptée le 13/12/2022.

La modification intervenue vise à alléger le schéma de l'OAP primitive et d'en réaliser le programme dans le cadre de la compétence création de zone d'activités économiques de la communauté de communes afin de garantir une maîtrise du programme dans une démarche d'urbanisme partenarial.

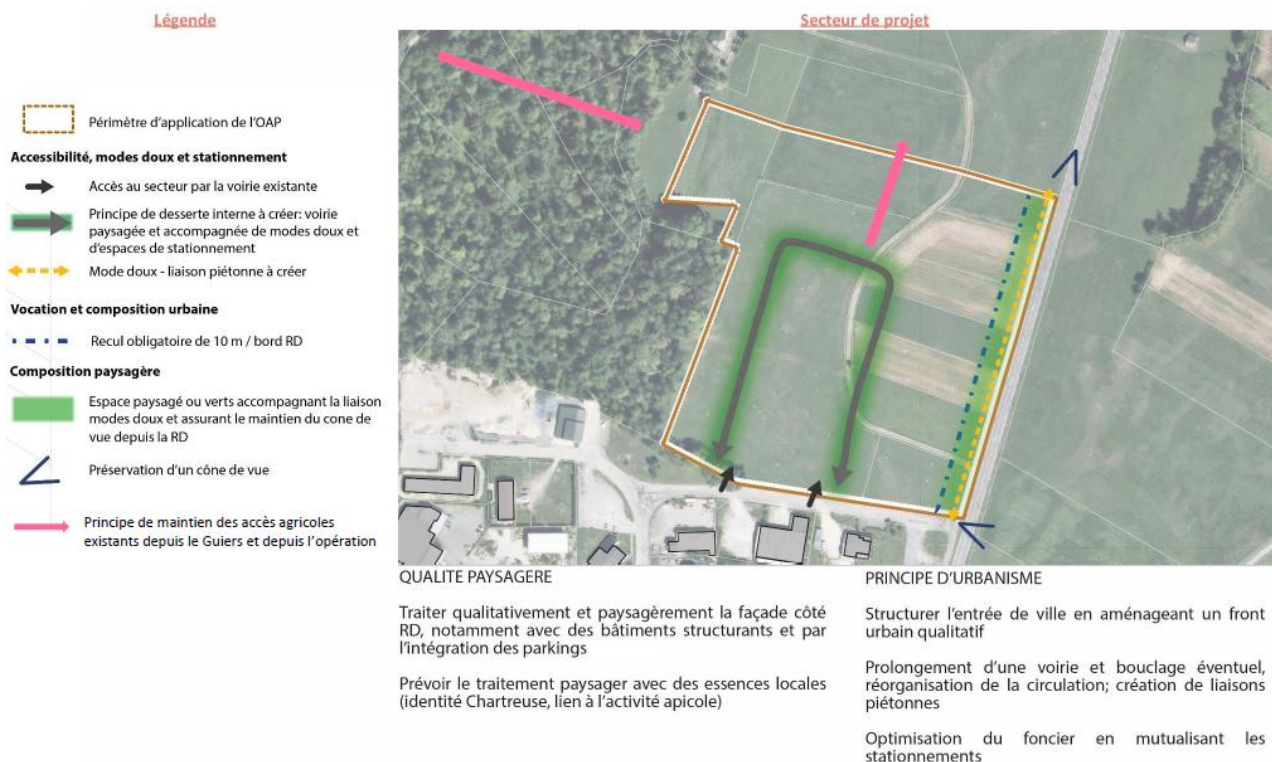
Les objectifs de structuration du paysage urbain depuis la Route Départementale n° 520 restent maintenus à travers la nécessité de réaliser un espace paysagé linéaire à l'est de l'opération et de préserver les cônes de vue identifiés dans l'OAP initiale. Les accès agricoles sont préservés depuis l'opération. Les principes d'implantation des bâtiments envisagés dans l'OAP primitive sont supprimés afin de permettre une meilleure adaptation de la composition urbaine aux contraintes futures des activités : la recherche de l'occultation des espaces de stockage interviendra par l'aménagement d'écrans végétaux ou bâtis plutôt que par une implantation contraignante qui pourrait s'avérer inadaptée. Le recul de 10 m de la RD fait l'objet de l'inscription d'une orientation en matière de végétalisation et de renforcement de la qualité paysagère de cet espace, pour une meilleure intégration et qualité visuelle en bord de RD.

La composition et la constitution initiale de l'OAP ne sont pas remises en cause par la modification qui doit permettre une plus grande liberté dans la composition architecturale et paysagère de ce secteur.

OAP initiale



OAP résultant de la modification n°1 du PLUi-H de 12/2022



Cette OAP permet de répondre aux besoins des entreprises artisanales, industrielles ou logistiques du territoire en proposant des lots adaptés. L'autre intérêt réside dans l'amélioration qui en découlera de la qualité globale de la zone sans pénaliser les structures existantes ou futures.

En effet la zone d'activité existante et le site projeté pour son extension composent le premier front urbain perceptible depuis la route.

Ce premier front urbain étant aujourd'hui peu qualitatif, le projet porté par Cœur de Chartreuse vise à le revaloriser en créant un effet vitrine sur la zone d'activités. Les futurs aménagements seront réalisés en cohérence avec la zone d'activité existante et les constructions nouvelles seront réalisées de manière intégrée à leur environnement.

Par ailleurs, la zone d'activités jouxte un tissu urbain à vocation d'habitat. L'OAP vise à optimiser la mixité des fonctions entre artisanats, fonctions résidentielles et agricoles situées à proximité du site. Plus largement la requalification de l'entrée de ville nord de Saint-Laurent-du-Pont passe également par une connexion « douce » de la zone d'activités avec la trame résidentielle.

Cette OAP est complétée par deux autres OAP dites thématiques relatives au commerce et aux déplacements.

Le périmètre projeté intègre également une parcelle propriété de la commune de Saint-Laurent-du-Pont en nature de voie. Dans le cadre de la révision du plan de reclassement des voies communales et chemins ruraux entreprise par la commune de Saint-Laurent-du-Pont, ce cheminement a été classé comme chemin rural n° 52 par la délibération approuvant la mise à jour prise le 20/11/2023 (délibération n° 201122023-006). La désaffectation de ce chemin rural pour la partie comprise dans le périmètre du projet sera sollicitée dans le cadre de la DUP pour permettre le transfert du tronçon dudit chemin rural compris dans le périmètre de DUP au profit de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse.

Source : site internet de la commune de Saint-Laurent-du-Pont



Au regard des risques naturels, la zone concernée est référencée en Bc' au PLUi



1 - Zonage réglementaire du PLUi au regard des risques (zonage issu des cartes d'aléas, PIZ et PPRN portés à connaissance)

Zones concernées par un risque naturel dans les cartes d'aléas, PIZ et PPR non approuvés (Annexé au PLUi)



Zone d'interdiction



Zone d'autorisation sous prescriptions

Pour connaître l'ensemble des prescriptions réglementaires, il convient de se reporter au chapitre risque du présent PLUi, et des notices et plans joints au PLUi



Emprise des feuilles numérotées des PIZ.

Pour le règlement applicable dans chaque zone de risque, il convient de se reporter au chapitre risque du présent PLUi, et des notices et plans joints au PLUi

Dans cette zone l'urbanisation est conditionnée par la gestion des risques et la compensation des zones humides. A cet effet une étude hydrogéologique a été menée en 2011 laquelle ne relevait pas de zone humide dans le périmètre concerné, conclusion confortée par le prédiagnostic environnemental produit par Evinerude.

2.2-b La concertation

L'article L 300-2 du code l'urbanisme prévoit, pour les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, c'est-à-dire sans impact significatif sur l'environnement la possibilité d'organiser une concertation associant les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Compte tenu de la nature et de la taille de l'aménagement projeté, du classement de la zone d'aménagement au document d'urbanisme opposable, de sa proximité avec un secteur accueillant d'ores et déjà une activité artisanale, des négociations amiables engagées aucune procédure de concertation spécifique au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme n'a été envisagée.

En outre, pour ce projet porté au PADD et faisant l'objet d'une OAP une concertation a été menée lors de l'élaboration du PLUi-H valant SCoT. Le rapport du commissaire enquêteur et son avis resteront joints au présent dossier (**pièce n° 8 du dossier de DUP**).

Lors de cette concertation 41 remarques ont été émises sur les espaces d'activités artisanaux et industrielles et/ou sur la consommation foncière associée sur la globalité des projets portés par la communauté de communes et intégrés au PLUiH. Deux remarques concernent plus précisément la mise en place de mesures compensatoires pour la perte de terrains agricoles.

Dans son mémoire réponse porté dans le rapport d'enquête n° 190000051/38 de la commission d'enquête, la communauté de communes rappelle l'importance du développement économique pour atteindre les objectifs fixés dans le PADD visant à maintenir l'équilibre entre emplois offerts sur le territoire et population active résidant sur le territoire par la création d'entreprises. Le PADD fixe le foncier économique en zone d'activité à 2/3, le dernier tiers s'exerçant dans le tissu urbain. Au regard du foncier disponible et des besoins fonciers nécessaires, la communauté de commune convient qu'il y a lieu de laisser la possibilité aux zones d'activités les plus stratégiques de s'étendre pour répondre à ce besoin d'emploi. Tel est le cas de la zone de Grange Venin, deuxième pôle d'emploi de la communauté de communes facilement accessible qui a vocation, avec la zone industrielle de Chartreuse Guiers, à répondre aux entreprises industrielles et artisanales du territoire aux besoins fonciers importants et dont les process industriels peuvent s'avérer incompatibles avec la proximité de zones habitées. Quant aux remarques sur les mesures de compensation agricole, la communauté de communes indique que même si la perte des tenements compris dans le projet d'extension de Grange Venin ne doit pas faire l'objet d'une compensation agricole (impact : moins de 10 hectares foncier agricole), la communauté de commune engagera des échanges avec les exploitants en vue de leur dédommagement ou du remplacement des terres exploitées.

2.2-c L'impact agricole

Afin de faire aboutir ce projet d'aménagement dans les meilleures conditions, la Communauté de communes Cœur de Chartreuse a confié à la Chambre d'Agriculture la réalisation d'une étude d'impact agricole. Cette étude a fait l'objet d'un rapport émis le 11/01/2022 et dont les résultats ont été portés à la connaissance des agriculteurs concernés au cours d'une réunion. Cette réunion a permis de présenter auxdits agriculteurs les impacts du projet sur l'agriculture du secteur et d'échanger sur les éventuels aménagements à mettre en œuvre pour limiter l'impact du projet.

Le projet d'extension de la zone d'activité de Grange Venin a un impact estimé **de 4,56 ha sur du foncier agricole** exploité par **6 exploitations d'élevage** locales. Les 6 exploitations concernées sont en polyculture élevage, dont 4 en bovins viande (production de veaux), 1 en production bovins laitiers et 1 en production mixte porcins / bovins viande et dont aucune n'a engagé sa production dans une démarche qualité (certification ou labellisation type Agriculture Biologique).

Depuis certaines parcelles alors exploitées ont été acquises par la communauté de communes Cœur de Chartreuse. L'exploitation sur les parcelles acquises s'effectue dans la continuité des pratiques avant acquisition et pour lesquelles des concessions d'usage temporaire ont été signées avec les exploitants en place. Pour les autres parcelles agricoles pour lesquelles des négociations amiables sont en cours, les mêmes modalités de gestion seront mises en œuvre.

L'étude conclue que bien qu'impactant les exploitations concernées et l'agriculture locale de manière générale, en rajoutant une pression foncière supplémentaire, le projet d'aménagement ne met pas en péril lesdites exploitations malgré la suppression des terres mécanisables à bon potentiel agricole. Aucune filière agricole ne sera impactée par le projet porté par la communauté de communes. L'étude préconise l'aménagement d'un accès aux parcelles situées au nord de l'extension projetée et le désenclavement d'une parcelle située en bordure de lisière de forêt.

2.2-d Les prescriptions environnementales sur la zone projetée

Préambule :

Dans le cadre des réflexions engagées sur la faisabilité de l'extension de la zone d'activités objet des présentes, la collectivité pour s'assurer de détenir tous les outils d'aide à la décision, a fait réaliser **une étude de pré-diagnostic écologique sur la zone considérée**. L'objectif de cette démarche était d'évaluer les potentialités des milieux naturels existants, la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées. Il ne justifie pas à lui seul un diagnostic écologique complet mais contribue à évaluer les enjeux et définir la nécessité de conduire des investigations plus poussées au regard de ses résultats.

Cette étude a fait l'objet **d'un rapport rendu en octobre 2021 actualisé par une étude complémentaire dite « quatre saisons »**.

Autorisation environnementale

Conformément à l'annexe de l'article R 122-2 du Code de l'environnement crée par le Décret n° 2011-2019 du 29/12/2011, actualisé par le décret n° 2016-1110 du 11/08/2016 (modifié par le décret n° 2019-190 du 14/03/2019), portant réforme des études d'impact des projets, travaux, d'ouvrages et d'aménagement, le projet **est soumis à l'obligation d'établir une demande d'examen au cas par cas** au titre de la rubrique **39 b)** Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10000 m². »

Ainsi par une demande réceptionnée par l'autorité environnementale le 07 mai 2024, la Communauté de Communes a sollicité de ladite autorité environnementale son positionnement sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par une décision n° 2024-ARA-KKP-5163 ladite autorité environnementale a confirmé que le projet porté par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse **était soumis à évaluation environnementale et à information consécutive du public au titre de l'article L 123-2 du Code de l'environnement**.

Cette évaluation a été menée par le bureau EVINERUDE en 2025.

Cette évaluation et son résumé non technique constituent une pièce du dossier d'enquête unique afin que le public puisse en prendre connaissance. Pour mémoire, le site retenu dans l'OAP pour l'extension de la zone d'activités de Grange Venin fait partie de sites qui ont fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUi-H valant SCoT.

Présentations succinctes de notions environnementales reprises dans l'évaluation du bureau EVINERUDE

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

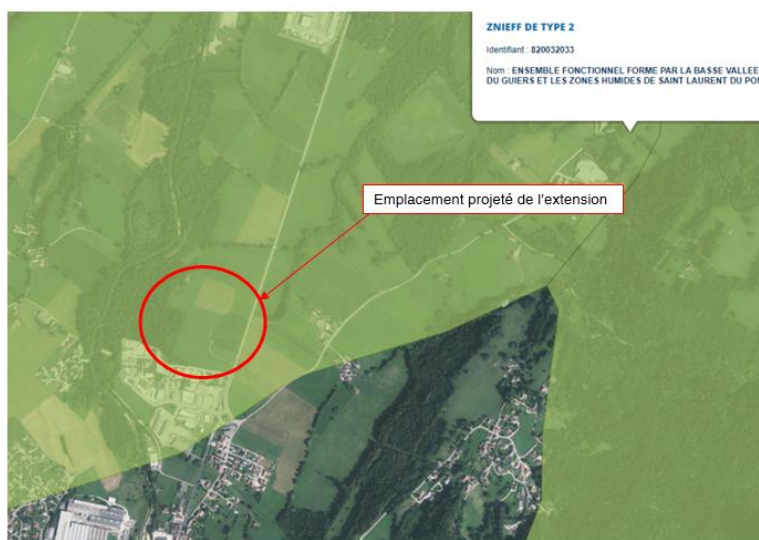
L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Deux types de zones existent.

- **Les ZNIEFF de type I** Ces ZNIEFF constituent des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire.
- **Les ZNIEFF de type II** Elles constituent des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Les ZNIEFF n'ont pas d'effet coercitif car elles ne constituent pas une mesure de protection juridique directe. En revanche elles constituent un outil d'aide à la décision pour l'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Plusieurs ZNIEFF de type I et de type II coexistent sur le territoire de Cœur de Chartreuse. Ainsi, Le site de l'extension s'intègre en totalité dans le périmètre de la ZNIEFF de type II n° 820032033 relative à l'ensemble fonctionnel formé par la basse vallée du Guiers et les zones humides de Saint-Laurent-du-Pont.

Source : Géoportail



En outre, le site projeté pour l'extension de la zone d'activités de Grange Venin s'implante en limite immédiate du périmètre de la ZNIEFF de type I n° 820032031 relative au marais de Saint-Laurent-du-Pont et des berges de l'Herretang.



Source : Géoportail

En outre le site s'implante **dans le corridor biologique souple** inscrit au règlement du document d'urbanisme conformément à l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, le règlement du PLUi-H valant SCoT prévoit des principes d'aménagement permettant de limiter au maximum les impacts et visant à garantir le libre passage de la faune. Est ainsi interdite toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux.

Evaluation des incidences Natura 2000

Les zones Natura 2000 sont des outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité et visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore. La démarche du réseau Natura 2000 privilégie la recherche collective d'une gestion équilibrée et durable des espaces qui tiennent compte des préoccupations économiques et sociales :

- les activités humaines et les projets d'infrastructure sont possibles en site Natura 2000. Pour éviter les activités préjudiciables à la biodiversité, les projets susceptibles d'avoir des incidences sur les espèces et habitats protégés doivent être soumis à évaluation préalable ;
- au quotidien, la gestion des sites Natura 2000 relève d'une démarche participative des acteurs du territoire. Un comité de pilotage définit pour chaque site des objectifs de conservation et des mesures de gestion qui sont ensuite mis en œuvre sous forme de chartes et des contrats co-financés par l'Union européenne.

La commune de Saint-Laurent-du-Pont comporte une zone **Natura 2000 n° FR8201742 au titre de la directive Habitat pour les tourbières de l'Herretang** et d'autres zones à proximité.

L'évaluation environnementale réalisée par EVINERUDE qui analyse l'état initial de l'environnement dans le secteur considéré, s'attache à établir les incidences du projet sur cet environnement au sens large et notamment au titre des zones Natura 2000.

Une **étude hydrogéologique** menée en 2011 à la demande de la commune de Saint-Laurent-du-Pont a montré que l'assiette projetée pour l'extension ne pouvait être qualifiée pleinement de zone humide mais qu'une partie de ce périmètre entre dans cette classification. Ce point est aussi développé dans l'évaluation environnementale.

Le projet ne s'inscrit à proximité d'aucun monument historique ou de son périmètre de protection, ni site archéologique répertorié même si la commune possède de tels périmètres.

A noter que des ruches sont exploitées à la lisière des prairies comprises dans le périmètre de l'extension. Lors de l'enquête menée pour la modification n°1 du PLUi-H valant SCoT exposée ci-avant, le propriétaire des ruches s'est inquiété de la cohabitation des abeilles avec les activités humaines voisines. Il est précisé que le secteur de l'assiette du projet directement attenant à l'emplacement recevant les ruches, est voué à devenir un « espace de stockage possible » ne comportant aucun bâtiment susceptible de favoriser une présence humaine importante et régulière.

Autres procédures auxquelles est soumis le projet

Le projet d'aménagement nécessite une Déclaration au titre de la Loi sur l'eau conformément l'article L214-1 du Code de l'Environnement selon la **rubrique 2.1.5.0** portant sur les rejets des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol.

En effet, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

En conséquence un **dossier loi sur l'eau** établi par le bureau ALP'ETUDES sera déposé parallèlement afin de vérifier avec les services de l'état l'impact du projet sur les milieux aquatiques et procéder à cette déclaration. Le dossier loi sur l'eau permet de définir la surface imperméabilisée à traiter, la nécessité ou non de créer un bassin de rétention des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel. Le contenu de la procédure de Déclaration est défini dans l'article R214-32 et suivants du Code de l'Environnement, relatif aux procédures des opérations soumises à déclaration.

2.3. Les principes d'aménagement de l'extension projetée

L'extension de la zone d'activités de Grange Venin traduit le volet économique du PADD.

L'enjeu pour la communauté de Communes Cœur de Chartreuse est de renforcer le ratio emplois/actifs. L'implantation sur le site retenu permettra au territoire de se doter d'une entrée de ville vitrine et de réaliser une connexion piétonne avec le centre-bourg contribuant à rationaliser les déplacements et à faciliter les accès par les habitants et actifs existants ou futurs à la zone d'activités.

L'aménagement projeté respectera les principes d'une part de l'OAP dédiée telle qu'évoquée ci-avant (cf schéma page suivante) et d'autres part les principes des OAP thématiques commerces et déplacements.

PLUi-H VALANT SCoT DE CŒUR DE CHARTREUSE – MODIFICATION N°1



Légende

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accès au secteur par la voirie existante
- Principe de desserte interne à créer: voirie paysagée et accompagnée de modes doux et d'espaces de stationnement
- Mode doux - liaison piétonne à créer

Vocation et composition urbaine

- Recul obligatoire de 10 m / bord RD

Composition paysagère

- Espace paysagé ou verts accompagnant la liaison modes doux et assurant le maintien du cône de vue depuis la RD
- Préservation d'un cône de vue
- Principe de maintien des accès agricoles existants depuis le Guiers et depuis l'opération

L1 - SAINT-LAURENT-DU-PONT - POLE DE VIE

GRANGE VENIN - 47797m²

THÉMATIQUE : ECONOMIE / TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Secteur de projet



QUALITE PAYSAGERE

Traiter qualitativement et paysagèrement la façade côté RD, notamment avec des bâtiments structurants et par l'intégration des parkings

Prévoir le traitement paysager avec des essences locales (identité Chartreuse, lien à l'activité apicole)

PRINCIPE D'URBANISME

Structurer l'entrée de ville en aménageant un front urbain qualitatif

Prolongement d'une voirie et bouclage éventuel, réorganisation de la circulation; création de liaisons piétonnes

Optimisation du foncier en mutualisant les stationnements

id : 26

Source : OAP résultant de la modification n°1 du PLUi-H de 12/2022

La Communauté de Communes de Chartreuse Guiers souhaite étendre la zone de Saint Laurent du Pont qui est stratégique de par sa centralité au sein du canton et du massif de la Chartreuse. Pour se faire elle a retenu les services du bureau d'études ALP'ETUDES afin d'engager une réflexion sur les aménagements possibles, en fonction des demandes et des usages.

2.3-a) Description du site et insertion paysagère

Diagnostic de l'existant

Le foncier restant à la vente est réduit. La zone d'activités communale est en cours d'achèvement.

La présence du Guiers Mort, de la ZNIEFF et des montagnes environnantes rend le cadre de vie agréable.

D'un point de vue paysager, l'espace d'accueil de cette future zone est agrémentée d'un marais bordé par le Guiers Mort d'un côté et la RD de l'autre. On retrouve au-delà des limites du projet des champs cultivés bordés par des haies bocagères caractérisant le territoire environnant situé au pied de la Chartreuse.

Les lignes directrices de ce projet

Le diagnostic et les orientations du PLU ont permis de faire ressortir les grandes lignes directrices à respecter pour agrandir au mieux cette zone. Elles seront réparties en trois catégories : aspect fonctionnel, rationalité économique et intégration paysagère.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Découper l'espace en lots selon les besoins économiques en restant facilement modulable.
- Limiter le nombre de voirie d'accès.
- Sécuriser les piétons par des cheminements répondant aux normes en vigueur.
- Réaliser les amorces nécessaires au développement d'une tranche ultérieure.
- Maintenir le corridor écologique ainsi que la biodiversité présente sur le site.
- Aménager une bande verte entre le bord de la RD et les parcelles futures.
- Planter des lignes boisées transversalement à la voirie.
- Planter les voiries d'arbres d'alignement.
- Eclairer la zone de façon réfléchie.

L'insertion paysagère

L'agrandissement de la zone sera bien visible depuis la RD. Pour pallier à ce problème, une trame verte sera totalement aménagée afin de structurer et organiser l'espace permettant ainsi de valoriser la zone.

Un corridor écologique sera réalisé au centre de la parcelle afin de favoriser l'écosystème et la biodiversité servant de refuge pour différents animaux tout au long de l'année. De plus, les espaces auront un rôle de rétention des eaux de ruissellement favorisant ainsi, en limitation des espaces, l'imperméabilité du site.

Des merlons de terre plantés d'arbustes et d'arbres pourront être positionnés entre les parcelles et le boisement existant afin de valoriser cet écrin de verdure naturel déjà bien présent.

Le site actuel présente des points de vue remarquables sur les montagnes environnantes. Le découpage de l'espace proposé permettra de conserver ces vues mais également de les valoriser sur la promenade longeant le corridor écologique.

2.3-b) L'étude de faisabilité des dessertes VRD

2.3-b).1- Les espaces

La zone à aménager est découpée en plusieurs lots, 17 au total. Chaque lot a une superficie minimale d'environ 1300m² à 5300m² pour la plus grande. Les projets à venir apporteront des modifications sur le niveau de fréquentation de certains axes. Il est donc primordial de dimensionner et d'aménager les abords de la voirie de façon à accueillir et sécuriser les piétons et automobilistes.

D'autre part, l'intégration paysagère de la zone doit se faire dans les règles de l'art afin de créer une parfaite harmonie et intégration avec le territoire qui l'entoure.

Le découpage des lots et délimitation :

Cette zone d'activités sera utilisée par de nombreuses entreprises de tailles et de fonctions différentes. Les parcelles auront donc des superficies de 1200 m² à 2000 m². Une grande parcelle de 5000 m² sera créée. Les lots seront délimités à l'aide d'une bordure P1 coté voirie.

Les accès routiers et piétons :

Une zone d'activités a besoin de voirie aux largeurs permettant le croisement de deux poids lourds mais n'incitant pas pour autant les automobilistes à accélérer davantage. La chaussée principale sera donc d'une largeur de 6m et sera délimitée par des bordures T2 structurant l'espace.

Les piétons pourront accéder aux parcelles à l'aide de trottoirs d'une largeur de 1.50 m. Ils seront en stabilisé renforcé réalisés avec des matériaux locaux et durable. Un axe piéton sera également réalisé transversalement à la voirie longeant ainsi le corridor écologique, celui-ci sera équipé de tables de pique-nique et bancs offrant aux piétons un moment de calme et de la détente.

De nombreuses traversées de chaussées permettront de gérer le flux de personnes sur le site. Celles-ci seront toutes conformes à la norme d'accessibilité.

Les amorces

Sur la partie Nord-Ouest de la zone, une voirie est créée afin de raccorder les lots n° 4 et n° 9. Cette voirie servira également de desserte pour le développement futur de la zone. Sur la partie, Nord-Est, un espace vert dédié au pique-nique permettra d'avoir l'emprise nécessaire pour réaliser l'amorce de l'extension future.

2.3-b).2- Les réseaux humides

La gestion des eaux de pluies

L'étude de sol réalisée démontre la présence d'eau à quelques mètres de profondeur mais également la présence de galets sur la partie Sud-Est de la zone située en point haut. Ces éléments sont un frein à la réalisation de puits perdu. Les eaux de ruissellement seront donc dirigées vers des fossés drainants et des noues le long des voiries avant d'être dirigées au Guiers Mort comme cela est le cas actuellement. Les noues participeront au tamponnement des eaux et à leur épuration.

Les eaux usées

L'intégralité des lots disposera d'une boîte de branchement et sera raccordé à un réseau d'eaux usées. Les niveaux de terrain actuels ne permettent pas le raccordement gravitaire des EU jusqu'au réseau EU existant. Par conséquent, un poste de refoulement sera positionné en point bas de la parcelle permettant ainsi le refoulement jusqu'au regard EU existant situé sur la voirie.

L'eau potable

Les lots seront alimentés par une conduite AEP se raccordant sur le réseau situé à proximité. De plus, chaque lot disposera d'un regard compteur. Afin de protéger la zone, une défense incendie équipée de trois poteaux incendies seront positionnés de part et d'autre de la voirie.

2.3-b).3- Les réseaux secs

Le télécom

Les lots seront équipés d'une chambre L1T de branchement permettant le raccordement au réseau existant. Le chiffre transmis comprend le génie civil.

La basse tension

Les capacités demandées par les entreprises futures ne sont pas connues ce jour, par conséquent, une étude ERDF sera nécessaire afin de dimensionner le transformateur nécessaire à installer pour la zone ainsi que son

raccordement au réseau existant. Ce présent document, ne chiffre pas la mise en place d'un transformateur, son raccordement et les coffrets. Seul le génie civil interne à la zone est compris.

Le gaz

La demande en gaz n'est pas connue ce jour, une étude GRDF sera nécessaire afin de dimensionner les ouvrages nécessaires.

L'éclairage

Une zone d'activités fonctionne peu durant les périodes nocturnes, mais l'éclairage a tout de même son utilité en période hivernale, où des allées et venues se font de nuit, tôt le matin ou en soirée. Les zones éclairées seront donc les voiries et les trottoirs. Le chiffrage transmis comprend fourreaux, câbles ainsi qu'une quinzaine de candélabres.

Une gestion intelligente de l'éclairage (coupure ou variation de puissance) sera mise en place.

2.4. Emprise foncière de l'extension de la zone d'activités

L'emprise globale du projet tel que figuré sur le plan parcellaire porté au présent dossier s'exerce pour 50 357 m² environ :

- sur 4 parcelles privées appartenant à 4 propriétaires représentant 28 241 m² ; à noter que le propriétaire d'une de ces parcelles (1990 m²) a fait part de son accord sur la cession à la communauté de communes Cœur de Chartreuse lequel est en cours de régularisation par acte notarié et prévoit en outre l'éviction partielle de l'exploitant implanté sur cette parcelle ;
- 1 parcelle propriété de la commune de Saint-Laurent-du-Pont en nature de chemin rural de 1920 m² **dont la désaffectation partielle est sollicitée dans le cadre de la procédure**
- et 6 parcelles d'ores et déjà propriété de la communauté de communes Cœur de Chartreuse pour une superficie de 20 196 m².

La communauté de communes avait initié des premières négociations avec les propriétaires **dès 2020**. Les démarches sont aussi engagées avec les agriculteurs en place sur les emprises impactées.

Devant les difficultés rencontrées, la communauté de commune par une Convention d'Intervention et de Portage Foncier approuvée par le conseil communautaire le 06/09/2022 (n° 22_141) a confié la mission de négociation à l'Etablissement Public Foncier Local de la Savoie dont le périmètre d'intervention englobe la Savoie mais aussi l'Isère.

Certains propriétaires ont fait part de leur désaccord sur les propositions formulées par l'EPFL de la Savoie.

Afin de maîtriser l'intégralité du foncier nécessaire, il est donc nécessaire de mettre en œuvre les procédures réglementaires permettant l'acquisition par voie d'expropriation, des terrains restant à acquérir et compris dans l'assiette du projet d'extension.

III. L'UTILITE PUBLIQUE

L'extension de la zone d'activités de Grange Venin sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Pont et porté par la communauté de communes Cœur de Chartreuse, dans le cadre de ses compétences constitue un véritable projet intercommunal d'intérêt public en parfaite adéquation **avec le projet de territoire** et les objectifs définis dans le PADD et plus largement dans le SCoT incorporé au PLUi-H.

Il répond d'une part à des besoins clairement exprimés en termes de disponibilité de terrains, mais il participe également à la mise en œuvre d'une dimension emploi forte sur le territoire de la Communauté de Communes, concourant en ce sens au renforcement de cet espace à vocation économique.

Le positionnement de l'extension projetée dans le prolongement d'une zone économique existante assure une cohérence d'aménagement dans un secteur aisément desservi par les infrastructures de communication et ne nécessitant pas, de ce fait, de lourds aménagements de desserte jusqu'à la future zone.

Ainsi, le projet répond avant tout à un objectif d'ordre économique visant à :

- **Accueillir de nouvelles activités** sur le secteur et relancer le dynamisme économique local
- **Diversifier l'offre économique** et développer des **filières complémentaires**
- **Attirer des entreprises** et activités porteuses de **valeur ajoutée**
- **Créer de nouveaux emplois** par l'implantation d'entreprises nouvelles.

Il contribue en outre à la requalification de l'entrée nord du cœur de ville de Saint-Laurent-du-Pont.

Ni le coût financier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente et dont la perspective renforce en outre, la cohérence avec la destination de secteur économique bien marqué retenue pour le site considéré.

CONCLUSION

Au vu des éléments renseignés dans la présente notice, l'acquisition de terrains pour ce projet intercommunal répond véritablement à l'intérêt général.

Afin de parvenir à ce projet et pour maîtriser l'ensemble de ces terrains stratégiques qui est un préalable indispensable à la réussite des objectifs économiques du territoire, la communauté de communes Cœur de Chartreuse sollicite Monsieur le Préfet de l'Isère, pour l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et des travaux envisagés au titre du code de l'expropriation conjointement à une enquête parcellaire à destination de tous les propriétaires des parcelles restant à acquérir .

La déclaration d'utilité publique sera sollicitée au nom et pour le compte de la communauté de communes Cœur de Chartreuse, autorité expropriante.

Par une délibération n° 22_077 du 12 avril 2022 transmise en Préfecture le 21 avril 2022, le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur de Chartreuse a :

- APPROUVER la poursuite de l'extension de la ZAE de Grange Venin
- DECIDE de poursuivre par l'intermédiaire de l'EPFL73 les négociations amiables avec les propriétaires des terrains impactés
- AUTORISER Madame la Présidente à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette opération, aux démarches et études préalables aux dossiers d'enquête publique ;
- DEMANDER à Madame la Présidente de présenter les dossiers d'enquêtes publiques à l'appropriation du Conseil Communautaire avant dépôt en Préfecture

Par délibération complémentaire n° 24 mars 2024, dont copie est annexée au présent dossier, le Conseil Communautaire a

- Confirmé sa volonté de :
 - mener à terme le projet d'extension de la ZAE de Grange Venin sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Pont dans les termes présentés par Madame La Présidente
 - solliciter de Monsieur le Préfet de l'Isère l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'extension de la zone d'activités économiques de Grange Venin et des travaux consécutifs, conjointement à enquête Parcellaire engagée à destination de tous les propriétaires de parcelles restant à acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation
- approuvé le dossier d'enquêtes publiques conjointes tel que présenté par Mme la Présidente

- pris acte de l'Estimation Sommaire Globale produite par France Domaine le 29/11/2023 sous la référence DS 14716973 OSE 2023-38412-82269 actualisée le 06/02/2026 sous la référence DS 28649065 OSE 2026-38412-XXX
- autorisé Madame la Présidente à
 - poursuivre l'acquisition des emprises nécessaires à l'extension de la zone d'activités économiques de Grange Venin soit par voie amiable soit par voie d'expropriation et à représenter la communauté de communes dans les démarches nécessaires notamment pour la signature des actes d'acquisition ou d'échange le cas échéant
 - signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération, à la poursuite de la procédure d'expropriation
 - représenter la communauté de communes dans la procédure d'expropriation et particulièrement dans les phases judiciaire et indemnitaire, notamment lors du transport sur les lieux et à l'audience devant le Juge de l'Expropriation ou devant toute juridiction saisie le cas échéant conformément à la réglementation
 - engager toutes les dépenses prévues à cet effet

Extension de la ZA Grange-Venin

PLAN PARCELLAIRE

Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Echelle : 1/2000
Rattachements : RGF93 - CC45 (PCI)

le 03/03/2026 : Mise à jour du propriétaire de la parcelle ZE 35

1 janvier 2023

CONVERGENCE
GÉOMÈTRE-EXPERT
97, Allée d'Orgeval
38380 ENTRE-DEUX-GUIERS
Tél. 04 56 26 19 04



Envoyé en préfecture le 18/03/2026
Reçu en préfecture le 18/03/2026
Publié le 18/03/2026
ID : 038-200040111-20260310-26_080-DE



Plan établi à partir du plan cadastral informatisé

Légende :

- Application des parcelles cadastrales (valeur indicative non définie contradictoirement)
- Repérage des lieux-dits cadastraux
- Repérage des sections cadastrales
- Limite de DUP

Communauté de communes Coeur de Chartreuse

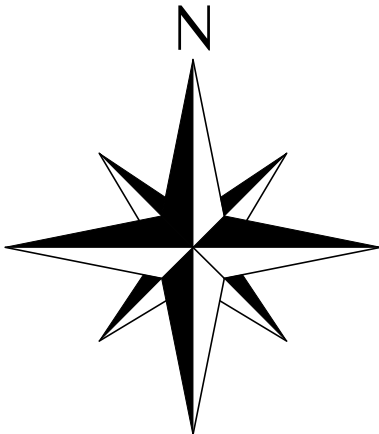
En cours d'acquisition par la Communauté de communes Coeur de Chartreuse

Parcelles soumises à l'enquête publique

Chemin rural transféré par la commune de Saint-Laurent-du-Pont

Bâtiment cadastre

Bâtiment léger cadastre



Echelle : 0 50m 100m

