

MODIFICATION N°2 DU PLUI H VALANT SCOT CŒUR DE CHARTREUSE

Notice de présentation

Soumise aux personnes publiques associées et à enquête publique

Version approbation

Décembre 2025

SOMMAIRE

1. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	3
2. OBJET	3
3. COMPOSITION DU DOSSIER	3
5. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE	4
6. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR PRENDRE LA DÉCISION D'APPROBATION	5
1. EXPOSÉ DES MOTIFS.....	6
Le contexte de la modification n°2 du PLUi-H valant SCoT.....	6
Les objectifs du projet de modification n°2 du PLUi-H valant SCoT	6
2. OBJETS DES MODIFICATIONS SELON LES PIÈCES CONCERNÉES	7
Apporter des évolutions aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4) 7	
Apporter des évolutions au règlement (pièce n°5)	7
Document graphique réglementaire : plan de zonage.....	9
1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'OUVERTURE À URBANISATION DE DEUX ZONES 2AU DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLUi-H VALANT SCoT	11
2. REQUALIFICATION D'UNE ZONE 2AU EN ZONE 1AU ET AJOUT D'UNE OAP SECTORIELLE À SAINT LAURENT DU PONT 12	
Présentation des modifications apportées au document :.....	12
Justifications et incidences des modifications	23
3. REQUALIFICATION D'UNE ZONE 2AU EN ZONE 1AU ET MODIFICATION D'UNE OAP SECTORIELLE À SAINT JOSEPH DE RIVIÈRE.....	29
Justifications et incidences des modifications	38
Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des disponibilités foncières actuelles 38	
Zone 2AU et OAP « Rossignol » - Saint Laurent du Pont	42
Zone 2AU et OAP « Centre Bourg » - Saint Joseph de Rivière.....	46

I. PREAMBULE

1. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de communes Cœur de Chartreuse

2, ZI Chartreuse Guiers 38 380 Entre-Deux-Guiers

Référént politique : Anne Lenfant, Présidente

Référént technique : Thomas Lepetit-Collin, chargé de mission urbanisme et habitat

Des informations relatives au projet de modification n°2 du PLUI-H valant SCoT du Cœur de Chartreuse peuvent être demandées auprès de Madame la Présidente de la communauté de communes Cœur de Chartreuse, 2 ZI Chartreuse-Guiers, 38 380 Entre-Deux-Guiers

2. OBJET

Modification n°2 de droit commun du PLUI-H valant SCoT.

3. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de modification de droit commun n° 2 du PLUi-H valant SCoT se compose :

De la présente note de présentation, valant additif au rapport de présentation du PLUi-H valant SCoT opposable.

Des pièces, ou parties de pièces, ayant fait l'objet d'évolutions :

- pièce n°3 : OAP sectorielles et thématiques
- pièce n°5 : règlement écrit et graphique

Le cas échéant, de la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale. Si cette dernière est requise le dossier évoluera pour comprendre l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 du code de l'environnement et son résumé non technique.

Des avis émis sur le projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Portée et contenu de la note de présentation :

La note de présentation constitue l'exposé des motifs de la modification de droit commun.

Elle vaut additif au rapport de présentation du PLUi-H valant SCoT, et ce, afin de répondre aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Elle présente les caractéristiques du projet, sa justification, ainsi qu'un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu (voir partie 4. « manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci »)

4. DÉROULEMENT SYNTHÉTIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN (PROCÉDURE ADMINISTRATIVE)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Phase 1 :

- Constitution du dossier. La procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse par arrêté n°2025-003 du 31/03/2025.
- Il est précisé, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, que la procédure n'a fait l'objet d'aucun débat public ni d'aucune concertation préalable. La procédure de modification de droit commun n'y étant pas obligatoirement assujettie. Une concertation pourra être organisée si une évaluation environnementale est requise par l'autorité environnementale.

Phase 2 :

- Saisine de l'autorité environnementale (DREAL - MRAe) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

Au regard du dossier mentionné à l'article R. 104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34.

- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Phase 3 :

- Enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Phase 4 :

- Approbation du projet de modification par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

5. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

La modification du PLUI-H valant SCOT est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, c'est-à-dire aux articles L.123-1 à L.123-18 et aux articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

À la suite de la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande au cas par cas et après notification du dossier aux personnes publiques associées, des maires des communes concernées par la modification, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée, selon l'obligation de réaliser ou non une évaluation environnementale. Cette enquête publique permet au public de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse après avoir sollicité, auprès du Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non – sur la modification du PLUI-H valant SCoT.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)
- Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)
- Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)
- Sous-section 11 : Observations, propositions du public (art. R. 123-13)
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)
- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

6. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR PRENDRE LA DÉCISION D'APPROBATION

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. L'acte approuvant la modification de droit commun devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCEDURE

1. EXPOSÉ DES MOTIFS

Le contexte de la modification n°2 du PLUi-H valant SCoT

L'article L153-31 du Code de l'urbanisme dispose que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

A l'approche d'un délai de 6 ans depuis l'approbation du PLUI-H le 19 décembre 2019, la Communauté de communes Cœur de Chartreuse a dressé un bilan de l'avancement des projets dans les secteurs du PLUI-H classés en zone 2AU.

Cette démarche a fait suite au bilan triennal du volet H « habitat » du document sur la période 2020-2022, qui a conduit la Communauté de communes à s'engager dans des modifications du PLUI-H afin de relancer le développement de l'habitat. Ce bilan a notamment identifié des freins dans les OAP sectorielles, qui expliquent la dynamique à l'arrêt du développement de ces secteurs de projets. Les constructions se développent depuis l'approbation du PLUI essentiellement dans les tènements libres et sous forme de constructions individuelles, et dans les polarités moins équipées que Saint Laurent du Pont, la ville-centre du territoire, dont les objectifs de développement sont très majoritairement localisés dans ces secteurs d'OAP.

C'est dans ce cadre que la Communauté de communes Cœur de Chartreuse, à l'initiative de sa Présidente, a souhaité engager une seconde procédure de modification de droit commun de son PLUI-H valant SCoT, afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AU à enjeux avant l'échéance de 6 ans citée ci-dessus.

Les objectifs du projet de modification n°2 du PLUi-H valant SCoT

La modification n°2 du PLUI-H valant SCoT poursuit **les objectifs suivants** :

A Saint Laurent du Pont :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU majoritairement occupée par une friche industrielle intégrée au tissu urbain et proche du centre-bourg, créant ainsi un secteur de projet peu consommateur d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- En complément, changer le zonage d'une parcelle en bande actuellement en zone UE (2 298 m²) vers 1AU pour correspondre au périmètre de l'OAP conçue lors de l'élaboration du PLUi et incluse dans le livret communal de justifications.
- Encadrer le développement du secteur avec une OAP destinée à la production de logements par la réutilisation de ce secteur déjà bâti et des parcelles agricoles attenantes, pour partie propriétés communales, à travers une opération d'aménagement d'ensemble.

A Saint Joseph de Rivière :

- Corriger l'erreur matérielle entraînée par un classement en 2AU de parcelles devant être inscrites en 1AU, justifier cette ouverture du secteur au vu des besoins en logements, et déclasser par ailleurs un secteur en 1AU attenant en contrepartie
- Redéfinir le périmètre de l'OAP HABITAT – « R1 : Centre-bourg » en cohérence avec les nouveaux choix de zonage, les contraintes d'accès, de raccordement aux réseaux du secteur et de zone de risques.

- Actualiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation et le phasage proposé dans la version de l'OAP en vigueur.

2. OBJETS DES MODIFICATIONS SELON LES PIÈCES CONCERNÉES

Apporter des évolutions aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4)

Livret communal de Saint Laurent du Pont

- Insertion de l'OAP « Ex-Rossignol », à la suite des OAP de Saint-Laurent-du-Pont, telle que présentée dans le livret d'explication des choix d'aménagement de Saint-Laurent-du-Pont (pages 65-66) existant depuis 2019.

Livret communal de Saint Joseph de Rivière

OAP HABITAT – R1 : Centre-bourg

- Corriger l'erreur matérielle entraînée par un classement en 2AU de parcelles devant être inscrites en 1AU.
- Redéfinir le périmètre de l'OAP en cohérence avec les contraintes d'accès, de raccordement aux réseaux du secteur et de zone de risques.
- Actualiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation et le phasage proposé dans la version de l'OAP en vigueur.

Apporter des évolutions au règlement (pièce n°5)

Règlement écrit

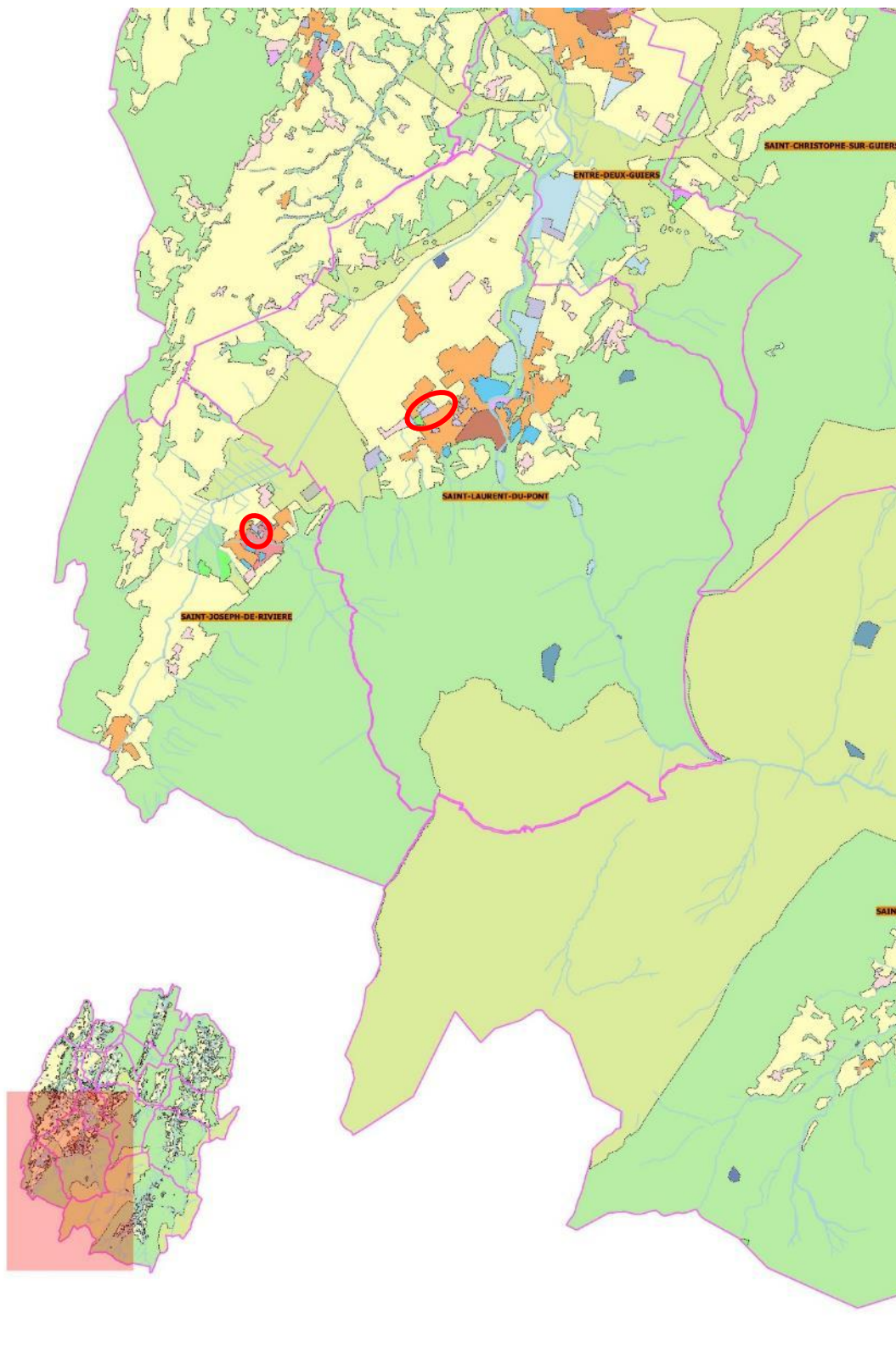
Chapitres 2 à 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Modifications de l'article 2 : DESTINATION, USAGE DU SOL ET NATURES DE L'OCCUPATION

Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET /OU MIXITE SOCIALE : rajouter l'OAP Ex-Rossignol à Saint Laurent du Pont

Règlement graphique

Localisation des modifications graphiques sur le territoire

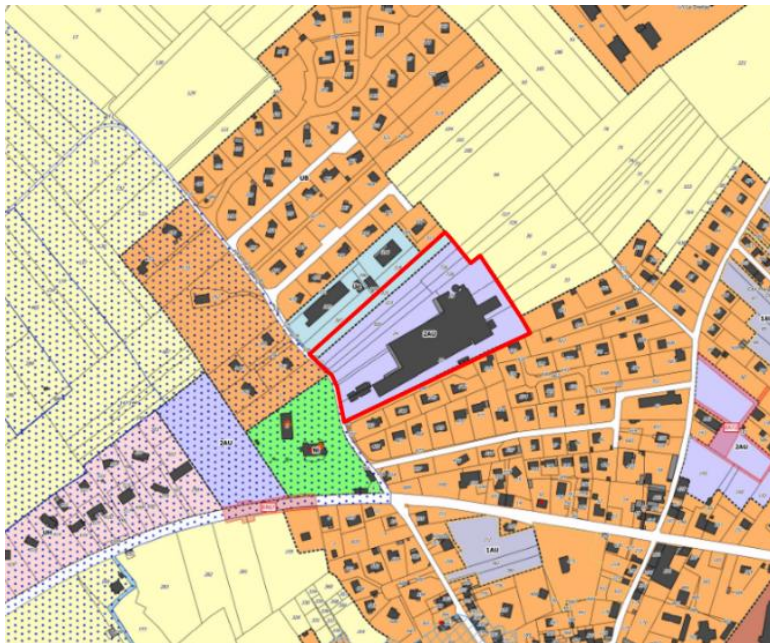


Document graphique réglementaire : plan de zonage

Modifications de zonage

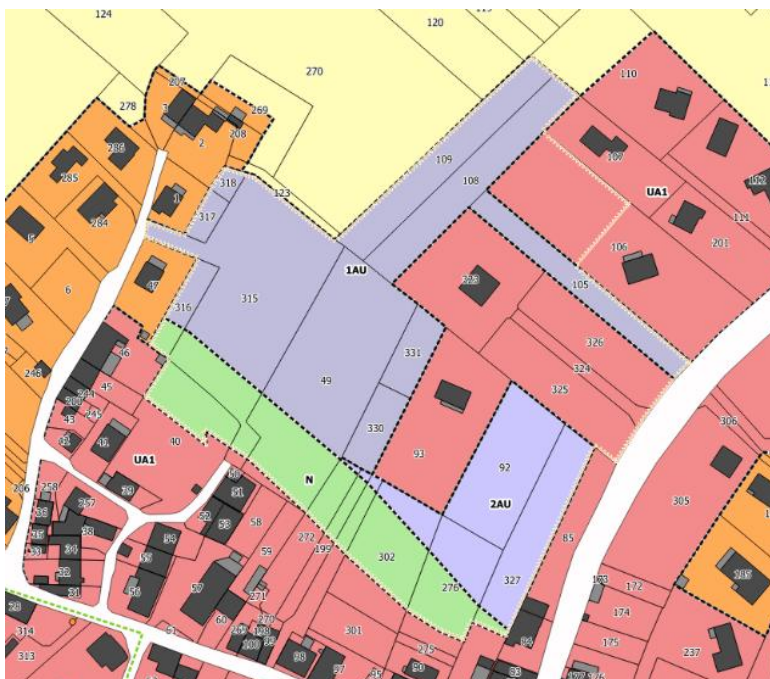
Création ou modification d'un périmètre d'OAP et modification du zonage associé

> **Saint Laurent du Pont** – Site Ex-Rossignol : Ajout d'un périmètre d'OAP sectorielle habitat et modification d'une zone 2AU en 1AU.



Création ou modification d'un périmètre d'OAP, modification du zonage associé et ajout d'une prescription

> **Saint Joseph de Rivière** – OAP Centre-Bourg : Modification d'un périmètre d'OAP sectorielle habitat, modification d'une zone 1AU en A (reclassement de près de 1 hectare en A), modification d'une zone 2AU en 1AU et création d'un emplacement réservé.



III. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le PLUI-H valant SCoT peut être modifié dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun du PLUI-H valant SCoT a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision telle que le définit l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et répondent aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, les évolutions apportées n'ont pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté (art L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.).

Compte tenu des changements apportés, le choix a été de retenir une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement), par opposition à la procédure de modification simplifiée qui n'implique pas de procédure d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public (aucun commissaire enquêteur n'est alors désigné). En effet, certaines des évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Soit de diminuer ces possibilités de construire.
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI-H VALANT SCOT ET JUSTIFICATIONS

Préalable : grille de lecture

- Pour les évolutions de texte :

Apparaissent en noir les extraits de texte conservés, afin de contextualiser les modifications

Apparaissent en rouge « barré » les éléments supprimés.

Apparaissent en vert les éléments ajoutés.

- Pour les évolutions graphiques :

Apparaissent en cercles rouges (lorsque cela s'avérerait nécessaire) les secteurs ayant fait l'objet d'évolution.

Remarques

- Au-delà des évolutions mentionnées ci-après, et lorsque cela s'avérerait nécessaire, les pièces ont fait l'objet de corrections de formes (pagination, notes de bas de page, corrections mineures d'orthographe, clarification de légende, numérotation de parcelles, suppressions d'informations inutiles et sans impacts réglementaire, « masques » ...). Ces corrections n'apparaissent pas ci-dessous.

- Certaines planches graphiques disposent d'informations identiques. Lorsqu'une évolution a été apportée sur une planche, elle a été reconduite sur l'autre planche disposant des mêmes informations.

Les modifications de la présente procédure ont trait à la fois au texte de l'OAP et à son schéma ainsi qu'au règlement graphique et écrit : les modifications de l'ensemble des pièces concernées sont traitées sous un titre unique.

1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'OUVERTURE À URBANISATION DE DEUX ZONES 2AU DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLUI-H VALANT SCOT

Le choix d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU dans la présente procédure est issu d'une convergence de travaux menés depuis la mise en application du PLUI-h, allant de la réalisation de travaux à une objectivation des obstacles rencontrés dans la mise en œuvre du POA et des projets de logements sur le territoire, croisés avec l'émergence d'une attention complémentaire à la notion de friche, de consommation d'Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et d'insertion dans l'enveloppe urbaine depuis la publication de la loi Climat et Résilience en août 2021.

La CC Cœur de Chartreuse a ainsi engagé toute **une analyse des potentiels de son PLUI-h en 2024**, en lien avec plusieurs ambitions :

- réévaluer la capacité réelle de production de logements au prisme des conclusions du 1^{er} bilan triennal du PLUI-h tiré en 2023 (besoin de mobiliser les secteurs de projet pour atteindre les objectifs, notamment concernant la diversification des logements), et afin de préparer le bilan à 6 ans (qui sera tenu début 2026) et la nécessité de réorienter un programme d'actions à horizon 2032,
- connaître le dimensionnement maximal des gisements mobilisables afin de réfléchir une priorisation des tènements au regard des enjeux du ZAN (enjeu de limitation de la

- consommation des ENAF),
- tirer le bilan et évaluer l'opportunité très circonstanciée d'ouvrir ou non à l'urbanisation l'ensemble des zones 2AU du PLUI-h, qui arrivent à une échéance de 6 ans après leur création et pourraient retomber dans le champ d'une procédure de révision après décembre 2025.

C'est au regard de ce dernier point que des arbitrages ont été réalisés, appuyés sur les éléments de bilan, pour considérer que sur la dizaine de zones 2AU qui vont arriver à échéance en 2025, **seulement 2 peuvent opportunément être ouvertes à l'urbanisation** :

- **la zone 2AU de St Laurent du Pont (2.5 ha)** correspondant à la friche « ex-Rossignol », en raison de l'évolution de la situation du site, et en considérant que **cet espace de friche doit rester prioritaire à mobiliser dans un contexte « ZAN »** au regard d'autres secteurs du territoire qui consommeront des ENAF.
- **la zone 2AU de St Joseph de Rivière (3900m²)**, dont le classement en 2AU est présenté comme une erreur matérielle étant donné son insertion dans l'urbanisation, et dont le reclassement en 1AU pour en permettre l'urbanisation est **associé au reclassement en agricole en miroir de la zone 1AU attenante (1.6 ha), située plus à l'extérieur de l'enveloppe que la présente zone 2AU**. Il s'agit de redonner du sens à l'urbanisation du secteur en priorisant le secteur le plus inséré dans le tissu déjà urbanisé, pour lequel les problématiques d'accès sont par ailleurs résolues depuis le PLUI-h de 2019, et en réduisant les enveloppes urbanisables.

Ainsi près de 8 hectares de zones 2AU restent classés comme tels au PLUI-h après la Modification n°2, et seront « gelées » à partir de décembre 2025 dans l'attente d'une procédure de révision du PLUI-h, étant alors créées depuis plus de 6 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. **Seulement 2.9 ha de zones 2AU sont proposés pour une ouverture à l'urbanisation, dont près de 1.7 ha ne consommant aucun ENAF, en lien avec le site Botta-ex-Rossignol à réinvestir.**

2. REQUALIFICATION D'UNE ZONE 2AU EN ZONE 1AU ET AJOUT D'UNE OAP SECTORIELLE À SAINT LAURENT DU PONT

Présentation des modifications apportées au document :

Objet de la modification

Saint Laurent du Pont – Site Ex-Rossignol : Création d'une OAP sectorielle habitat et ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avec reclassement en 1AU.

- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU majoritairement occupée par une friche industrielle intégrée au tissu urbain et proche du centre-bourg, créant ainsi un secteur de projet peu consommateur d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- En complément, changer le zonage d'une parcelle en bande actuellement en zone UE (2 298 m²) vers 1AU pour correspondre au périmètre de l'OAP conçue lors de l'élaboration du PLUi et incluse dans le livret communal de justifications.
- Encadrer le développement du secteur avec une OAP destinée à la production de logements par la réutilisation de ce secteur déjà bâti et des parcelles agricoles attenantes, pour partie propriétés communales, à travers une opération d'aménagement d'ensemble.

État des lieux du site

Le site se trouve sur le chemin de Bagatelle, sur la commune de St Laurent du Pont, il est inclus dans un secteur résidentiel et entouré par des habitations individuelles et quelques champs.

Extrait du diagnostic de pollution

« Historiquement, le site était une usine de fabrication de chaussures de ski. À l'intérieur, étaient présents par le passé : une cuve à gaz aérienne, un atelier d'injection de plastique, des quais d'expédition, une zone d'entreposage des produits, un hangar de stockage des fournitures, une cuve à fioul de 30 000 L, une réserve incendie et un transformateur électrique



Plusieurs zones de stockages divers sont recensées en extérieur. Ces stockages sont variés : pneus, bois, plastiques, métaux, carcasse automobiles.... Une partie du site est dédiée au stationnement des véhicules PL. Un transformateur électrique est présent à l'est du bâtiment. »

La dernière occupation du site consiste principalement pour l'entreposage de matériaux de construction et de matériel du BTP pour l'entreprise Botta.

Le site est ainsi un ancien site industriel, faisant l'objet d'une identification dans les bases Casias / Basias :

Extrait de la fiche Casias :

3.- Activités de l'établissement

Etat d'activité	En arrêt									
Activité principale	Non renseignée									
Date de début de l'activité	Non renseignée									
Date de fin de l'activité	Non renseignée									
Activité(s) secondaire(s)	<table><tr><th colspan="3">Activités(s) secondaire(s)</th></tr><tr><td colspan="3">C20.16Z - Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)</td></tr><tr><td colspan="3">V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)</td></tr></table>	Activités(s) secondaire(s)			C20.16Z - Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)			V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)		
Activités(s) secondaire(s)										
C20.16Z - Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)										
V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)										
Description de l'établissement	Non renseignée									
Exploitants	<table><tr><th>Dernier exploitant</th><th>Date de début de l'exploitation</th><th>Date de fin de l'exploitation</th></tr><tr><td>Ets LE TRAPPEUR</td><td>29/04/1977</td><td></td></tr></table>	Dernier exploitant	Date de début de l'exploitation	Date de fin de l'exploitation	Ets LE TRAPPEUR	29/04/1977				
Dernier exploitant	Date de début de l'exploitation	Date de fin de l'exploitation								
Ets LE TRAPPEUR	29/04/1977									

Extraits de la fiche Basias :

Historique des activités sur le site :

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)	C20.16Z	29/04/1977		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD38_7012W231-02	RD n°19.332, Dépôt et moulage de matières plastiques
2	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	29/04/1977		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD38_7012W231-02	3x10000L de FOD

Exploitant(s) du site :

Nom de l'exploitant ou raison sociale	Date de début d'exploitation (*)	Date de fin d'exploitation (*)
Ets LE TRAPPEUR	29/04/1977	

Commentaire(s) : A l'issue de l'enquête auprès de la Mairie : Activité terminée. Le site accueille désormais une entreprise de travaux publics dont l'activité ne semble pas relever du cadrage de l'inventaire.

A la demande de l'autorité environnementale, suite au 1^{er} dépôt d'un dossier de modification en saisine lors de la procédure administrative, une étude de sols a été sollicitée pour clarifier le type de pollution et confirmer la possibilité de faire muter le tènement ayant eu une activité industrielle vers le projet de production de logements porté depuis 2019 sur ce secteur.

Contenus synthétiques et conclusions du diagnostic de pollution afférent au site

> *Diagnostic réalisé en juillet 2025, selon la norme NF X31-620-2 Prestations de services relatives aux sites et sols pollués*

La réalisation d'un diagnostic de pollution de type DIAG permet d'identifier la présence ou non, d'une pollution dans les milieux liée à l'activité passée ou présente sur site.

Les sources potentielles de pollution recensées sur site sont :

- Les anciennes cuves à fioul enterrées de 30 000 L ;
- l'ancien atelier d'injection de plastique de l'usine TRAPPEUR ;
- Le transformateur ;
- L'ancienne zone de stockage de produits chimiques ;
- Les sols superficiels sous les places de stationnement et les zones de stockage.

Dans le cadre du diagnostic de pollutions, 9 sondages ont été mis en place sur le site, et une détection de réseaux enterrés réalisée.

Sondage	Source potentielle de pollution	Profondeur atteinte (m)
S1	Atelier d'injection de plastique	1,60
S2	Ancien emplacement des cuves à fioul	4,50
S3	Atelier d'injection de plastique	1,50
S4	Ancien emplacement des cuves à fioul	4,50
S5	Zone de stockage divers et stationnement de camions	1,50
S6		1,50
S7		1,50
S8	Zone de stockage de solvants	1,50
S9	Transformateur	1,50

Tableau 4 : Caractéristiques des sondages réalisés

Les conclusions de l'étude conduisent à l'absence de pollution sur le site, ne relevant pas d'identification de sources de pollution majeures :

- L'ensemble des polluants recherchés dans les sols sont présents à des teneurs soit inférieures aux limites de quantifications du laboratoire ou respectant l'ensemble des valeurs guides (polluants investigués : métaux ; Hydrocarbures totaux ; Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) ; Composés Aromatiques Volatiles (CAV / BTEX) ; Composés Organiques Halogénés Volatils (COHV) ; Polychlorobiphényle (PCB)) ;
 - Les terres au droit du sondage S1 ne se conforment pas aux critères ISDI (Installation de stockage de déchets inertes) en raison du dépassement du sélénium sur éluât. Cette conclusion n'emporte cependant pas de dépassement des seuils de pollution : l'ensemble des échantillons présente des concentrations en métaux/métalloïdes dignes du fond géochimique naturel. Ainsi, **aucun sondage n'identifie de pollution majeure susceptible de remettre en question la reconversion du site vers l'habitat.**
- Des anomalies en benzène et xylènes sont présentes au niveau des anciens ateliers dans les gaz du sol. La composition des sols eux-même ne présente pas de pollution, ce qui ne s'oppose notamment pas à l'infiltration des eaux pluviales sur site. La présence de ces gaz, si elles étaient confirmées lors des investigations préconisées ci-dessous, imposera la mise en œuvre de membranes et de dalles étanches sous les futures constructions à usage d'habitation (ces éléments sont ajoutés dans les orientations de l'OAP « ex Rossignol » pour guider le réinvestissement du site en connaissance de cause.

En somme, l'état environnemental du site est globalement satisfaisant. Toutefois, des anomalies sont présentes dans les gaz du sol qu'il conviendra de vérifier.

Elles sont assorties de préconisations :

- La réalisation d'un diagnostic de pollution complémentaire portant sur les gaz du sol et l'air ambiant afin d'identifier l'origine des anomalies identifiées dans le présent diagnostic ;
- La réalisation d'une évaluation des risques sanitaires (mission A320) sur la base des résultats des deux diagnostics ;
- Dans l'attente, il est recommandé d'améliorer l'aération des locaux (augmentation de la ventilation, aération, ouverture régulière des portes et fenêtres...);
- En cas d'excavation et d'évacuation, les terres situées dans l'ancien atelier d'injection de plastique (autour du sondage S1) devront être prises en charge en filière ISDI + ou ISDND
- En phase travaux, respecter les bonnes pratiques inhérentes aux chantiers : port d'EPI (gants, tenues de travail spécifiques, chaussures de sécurité, lunettes, si nécessaire masque à poussières type FFP3, etc.) et mise en

place d'EPC et de méthodes de travail adéquates (arrosage des pistes, bâchage des camion-benne, nettoyage des voiries, etc.).

- En cas de travaux, demeurer vigilant lors des terrassements, et notamment surveiller tout indice organoleptique suspect (odeurs, tâches, irisations ...). En cas d'anomalie, des prélèvements et analyses devront être réalisés.
- Enfin, toute utilisation de la nappe d'eau souterraine (arrosage, consommation espaces d'agrément, ...) sera assujettie à la réalisation d'analyses physicochimiques concluant à une absence de risque.

Rappel sur la législation concernant les sites et sols pollués

« Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, a le statut d'« installation classée » (article L.511-1 du code de l'environnement). Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés (article R.511-9 du code de l'environnement).

Les sites et sols pollués ne font pas l'objet d'un cadre juridique spécifique mais s'appuient principalement sur la législation des installations classées et notamment sur le Livre V « Prévention des pollutions, des risques et des nuisances » du code de l'environnement.

La pollution des sols est en particulier regardée dans les contextes de cessation d'activité des ICPE. Les dispositions encadrant ces cessations d'activité ont été renforcées par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) et par la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte. »

Sites et sols pollués | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique

Le code de l'environnement dans son Chapitre VI : Sites et sols pollués (Articles R556-1 à R556-5) définit les conditions dans lesquelles les projets avec changement d'usage sont encadrés :

Article R556-1 : *« Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté ».*

C'est ensuite au stade du projet que des explorations complémentaires et une nouvelle étude avec attestation viennent confirmer la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet de construction ou de lotissement (art. 556-3 du code de l'environnement). Ce point a été tranché par un arrêt du Conseil d'Etat en date du 17 juillet 2013, n° 362022 : *« qu'il résulte des dispositions du second alinéa de l'article L. 121-11 cité ci-dessus que l'évaluation environnementale dont ce document d'urbanisme devait faire l'objet, en application des dispositions du 4° de l'article L. 121-10 dans sa rédaction alors en vigueur, devait contenir les informations relatives à cet acte réglementaire et non celles relatives aux projets précis d'implantation d'éoliennes dans le secteur NDe, projets qui faisaient l'objet de demandes de permis de construire alors en cours d'instruction et étaient soumis à une étude d'impact par les dispositions de l'article L. 553-2 du code de l'environnement alors en vigueur ; qu'il en résulte qu'en estimant que le rapport de présentation de la révision simplifiée du plan d'occupation des sols approuvée*

par la délibération du 20 juin 2007 aurait dû comporter des documents tels que des photomontages permettant d'apprécier l'impact visuel sur le paysage environnant des éoliennes dont la construction était alors envisagée, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ».

En l'état actuel des connaissances sur le site de l'ex-entreprise Rossignol, actuellement occupé par l'entreprise Botta pour du stockage de matériau, **rien ne démontre une incompatibilité entre les éléments recensés dans le diagnostic de pollution et le changement d'usage vers de l'habitat**. Des investigations complémentaires seront nécessaires au moment du dépôt d'un permis, et **le projet devra prendre en compte les préconisations émises dans l'étude de sols réalisée en juillet 2025**.

Ces éléments sont intégrés dans les contenus de l'OAP « ex-Rossignol », complétée par des orientations relatives notamment à la nécessité d'excaver et évacuer les terres situées dans l'ancien atelier d'injection de plastique, d'interdire toute utilisation de la nappe d'eau souterraine (sauf connaissance complémentaire de sa qualité physicochimique), sachant que le secteur est raccordé au réseau d'aduction en eau potable de la commune qui sera à privilégier pour toute utilisation domestique et/ou arrosage.

Correction(s) apportée(s)

Apporter des évolutions aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4)

Ajout de l'OAP sectorielle « Ex-Rossignol », dans le livret communal de Saint Laurent du Pont

Dispositions écrites de l'OAP ajoutée

L3 - EX-ROSSIGNOL – 2,5 HECTARES

Le site



Situé au nord de l'Avenue Victor Hugo (axe principal de circulation), le secteur est actuellement occupé par les friches Botta, le long du chemin de Bagatelle, complété par un espace agricole cultivé en bande. Le site de l'OAP constitue une enclave peu qualitative au cœur d'un tissu urbain mixte, située entre deux secteurs urbanisés, à vocation pavillonnaire au sud et artisanale au nord.

Historiquement, le site était une usine de fabrication de chaussures de ski. À l'intérieur, étaient présents par le passé : une cuve à gaz aérienne, un atelier d'injection de plastique, des quais d'expédition, une zone d'entreposage des produits, un hangar de stockage des fournitures, une cuve à fioul de 30 000 L, une réserve incendie et un transformateur électrique

Plusieurs zones de stockages divers sont recensées en extérieur. Ces stockages sont variés : pneus, bois, plastiques, métaux, carcasse automobiles.... Une partie du site est dédiée au stationnement des véhicules PL. Un transformateur électrique est présent à l'est du bâtiment. »

La dernière occupation du site consiste principalement pour l'entreposage de matériaux de construction et de matériel du BTP pour l'entreprise Botta.



Accès au site par le chemin de Bagatelle-Friche Botta-Rossignol jouxtant un espace résidentiel



(1) Vue sur les sommets remarquables à conserver pour créer un effet de perspective et donner de la profondeur au site. (2) Abord du site, bâti peu qualitatif côté nord-ouest

À Retenir

Situation/Armature	Chef-lieu de Saint Laurent du Pont-pôle principal de vie et centralité 1
Densité	22 logements à l'hectare
Destination	Habitat - Logements intermédiaires et petits collectifs
Mixité sociale	20% maximum de logements en location ou accession sociale
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU – Opération d'aménagement d'ensemble

Objectif et programmation :

L'objectif du projet est de reconverter et de densifier un site anciennement industriel, permettant également de densifier la trame urbaine et de structurer le front urbain résidentiel situé à l'ouest du chef-lieu.

Les principaux objectifs qui doivent guider l'aménagement du site sont :

- Requalification du site pour la création de logements
- Intégration paysagère des aménagements et constructions

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 55 logements intermédiaires et petits collectifs.

Mixité sociale : L'opération comportera 20% maximum de logements en location ou accession sociale

Insertion paysagère au sein des espaces résidentiels

Le Chef-lieu de Saint-Laurent-du-Pont a été identifié dans le PADD comme pôle principal et centralité de rang 1, c'est-à-dire préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit ici de densifier une enclave urbaine majoritairement occupée par un bâti industriel et tertiaire peu qualitatif en continuité d'un espace aujourd'hui résidentiel, en optimisant la consommation foncière par la requalification d'une friche industrielle.

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment les espaces verts tampons à créer sur le pourtour de l'opération, ainsi que le maintien de la trame arborée séparant l'actuelle friche de l'espace agricole voisin.

Requalifier et densifier le tissu urbain

La requalification d'une friche industrielle permettra de recomposer l'aménagement du secteur en soignant la qualité architecturale des nouvelles constructions et en réintroduisant des espaces paysagers dans cet espace aujourd'hui très minéralisé.

Le réaménagement du site et son réinvestissement devra prendre en compte les conclusions de l'étude de sols menée en juillet 2025, le changement d'usage nécessitant :

- Une conception des constructions d'habitations localisées dans l'emprise du tènement de l'ancienne friche industrielle, empêchant la remontée d'éventuels gaz de sols à l'intérieur des habitations (dalle étanche),
- Si le projet le requiert, l'excavation et l'évacuation des terres situées dans l'ancien atelier d'injection de plastique (à prendre en charge en filière ISDI + ou ISDND)
- L'interdiction de toute utilisation de la nappe d'eau souterraine (sauf connaissance complémentaire de sa qualité physicochimique concluant à une absence de risque), soit l'intégration au projet d'une interdiction de création de puits ou système de pompage de la nappe.

Le programme de l'opération comportera une diversité de formes bâties. Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant en permettant de ménager des points de vue sur le grand paysage depuis les constructions et entre celles-ci.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation sud-Est ou Sud-Ouest ou pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Desserte et stationnement

Accès : Un accès unique sera aménagé depuis la chemin de Bagatelle.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions ou mutualisés. Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur seront paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes) et réalisés en matériaux perméables.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Cet objectif est rendu possible par l'absence de pollution majeure des sols,

confirmée par l'étude de sols de juillet 2025. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons...).
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

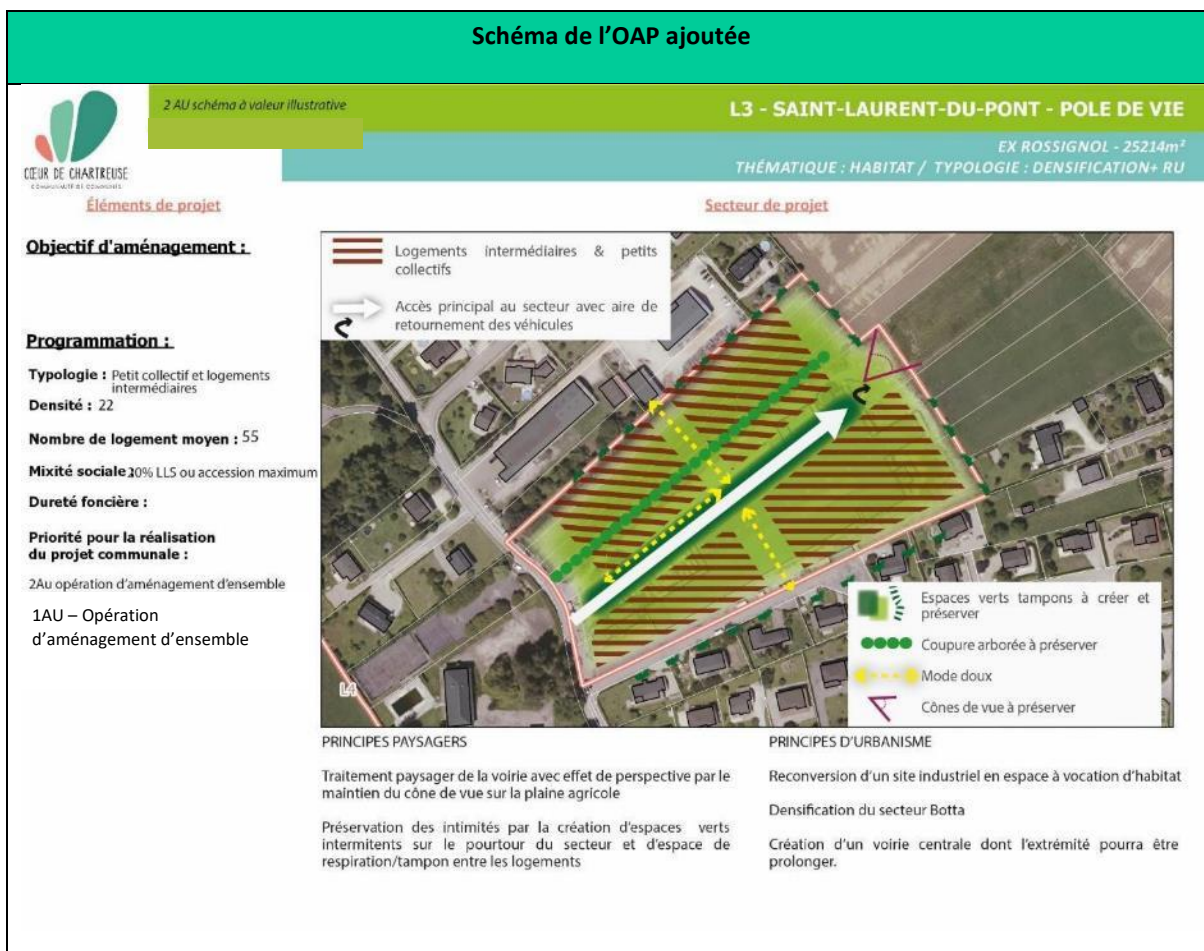
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et sera intégrée à la trame paysagère du site.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant. Les arbres remarquables seront préservés.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec la présente OAP, conformes avec les dispositions de la zone 1AU et consister en une opération d'aménagement d'ensemble.



Apporter des évolutions au règlement (pièce n°5)

Modifications du règlement écrit				
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET /OU MIXITE SOCIALE : rajouter l'OAP Ex-Rossignol à Saint Laurent du Pont				
Correction(s) apportée(s)				
Ex-Rossignol	Habitat	Site L3	Opération d'aménagement d'ensemble	20% maximum de logements en location ou accession sociale
Article 2AU-2 SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET/OU DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE: supprimer l'OAP Ex-Rossignol à Saint Laurent du Pont				
Correction(s) apportée(s)				
St Laurent du Pont	OAP L3 - Ex-Rossignol	2AU	Compatibilité avec les principes de l'OAP-Opération d'aménagement d'ensemble- Modification du PLUi- Programmation d'environ 20 % de logements locatifs sociaux ou accession sociale	

Modifications du règlement graphique	
Ajout d'un périmètre d'OAP sectorielle et modification d'une zone 2AU en 1AU.	
Zonage avant modification	Zonage modifié
	
	Intégration des parcelles vierges attenantes, en dent creuse, à l'opération d'aménagement d'ensemble liée à la requalification de la friche. Environ 7900m² sur ENAF.

Justifications et incidences des modifications

Justification au regard des disponibilités foncières actuelles

Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « ex-Rossignol » à Saint Laurent du Pont

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

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

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

L'objectif principal de ce projet est de transformer ce site anciennement industriel en un espace résidentiel dense, tout en contribuant à la densification de la trame urbaine et en structurant le front urbain de la zone ouest du chef-lieu. Ce projet de reconversion a été anticipé et intégré dès l'élaboration du PLUi-h valant SCOT, comme en témoigne la présence du projet d'OAP dans le livret communal du rapport de justifications concernant la commune de Saint-Laurent-du-Pont, qualifié d'"OAP informative", ainsi non opposable au moment de l'élaboration car non retranscrit dans le livret des OAP de la commune. Le projet est toujours d'actualité tel que présenté dans cette OAP informative, il est retranscrit dans une OAP opposable : il prévoit la création de 22 logements par hectare, ce qui représente environ 55 logements sur l'ensemble du site. Ces logements seront principalement des habitats intermédiaires et de petits collectifs, visant à répondre à une demande diverse et aux objectifs de diversification des formes d'habitat sur le territoire. En outre, une attention particulière sera accordée à la mixité sociale, avec un plafond de 20% du total des logements dédiés à la location ou à l'accession sociale. Les grands axes qui guident l'aménagement du site incluent sa requalification complète pour permettre la création de ces nouveaux logements, ainsi que l'intégration paysagère des aménagements et constructions pour assurer une transition harmonieuse avec l'environnement urbain et naturel existant. Ils sont complétés dans la trame de l'OAP informative initiale, qui devient opposable, sur les orientations manquantes au regard des autres OAP (programmation / philosophie de l'aménagement / confort thermique des constructions / desserte et stationnement / gestion des EP / Insertion et traitements paysagers / Modalités d'ouverture à l'urbanisation).

Ce projet vise non seulement à redynamiser un secteur autrefois industriel, mais aussi à enrichir la qualité de vie urbaine à Saint-Laurent-du-Pont.

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

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

Justification au regard des capacités d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (article L.153-38 du Code de l'urbanisme).

En tant que « Pôle de vie », niveau le plus élevé dans l'armature urbaine du PADD, la commune de Saint-Laurent-du-Pont souhaite maintenir la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, en lien avec la nécessité pour la commune de satisfaire aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-h, dont la mise en œuvre est **assurée pour moitié par les OAP**. Compte-tenu des objectifs de ventilation selon les polarités de développement, l'exercice de justification de l'insuffisance des

capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées trouve ainsi sa pertinence à l'échelle communale.

Le PADD prévoit un développement modéré à fort pour les communes définies comme pôles d'accompagnement, avec un Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM) d'environ 1,2 %. Sur la commune de Saint Laurent du pont, les besoins en logements supplémentaires pour la période 2020-2032 ont été estimés à 380 résidences principales ainsi qu'un logement supplémentaire assimilé à l'immobilier de loisirs (résidences secondaires, gîtes, chambres d'hôtes), portant le total à 381 logements. Cependant, compte tenu de l'ancienneté du parc immobilier local, il est anticipé qu'environ 15 logements pourraient disparaître (ruine, mise en péril, changement de destination ou fusion). Cette perte pourrait toutefois être compensée par la remise sur le marché de logements actuellement vacants.

Pour répondre à ces besoins identifiés, le PLUi-h a recensé un potentiel de 26 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat ou l'immobilier de loisirs, auxquels s'ajoutent 167 logements potentiellement vacants. Malgré ce potentiel significatif, la problématique de rétention immobilière, estimée à environ 40 %, ainsi que l'état souvent dégradé de ces logements nécessitant parfois des travaux lourds, doivent être pris en compte. Ainsi, le PLUi-h fixe comme objectif minimal la création de 42 logements par requalification du bâti existant (changements de destination, divisions de logements, etc.).

Plus spécifiquement, le POA a ciblé la réalisation de 55 logements sur l'OAP « Rossignol » sur la période 2029-2032, dont une partie s'inscrit en requalification de la friche industrielle Rossignol présente sur le tènement. Il s'agit du seul tènement à urbaniser comportant une friche industrielle. Son classement à urbaniser strict repose sur l'insuffisance de desserte du réseau électrique, inadapté en 2019 aux besoins du projet de logements futur.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat (p. 32)

L'OAP « Rossignol » correspond au gisement foncier n°134. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie des logements sociaux	Phasage
Saint-Laurent-du-Pont		354	34		
134	OAP Rossignol	55	11	Locatif ou accession sociale	2029-2032

Il s'agit donc du seul secteur opérationnel de la commune projetant la requalification d'un bâti existant. Ce tènement en requalification de friche industrielle est complété par des tènements libres en extension, qui présentent l'avantage de comporter une part de foncier communal : sur les parcelles AL 503, 505, 726 et 728, pour une superficie de 3462 m², et la parcelle AB 323 pour 2184 m² appartenant à des propriétaires privés.

Ainsi 1,95 ha sur les 2,3 ha initiaux de la zone 2AU (2.5 ha avec l'ajout d'une parcelle en modification n°2) correspondent à la requalification d'une friche industrielle, soit 85% du secteur de projet.

La réalisation de cette opération permettra de répondre à l'objectif minimal de production de logements par requalification du bâti existant pour Saint Laurent du Pont, en ne consommant que marginalement du foncier agricole.

Justifications au regard des difficultés de production de logements sur le territoire

Un bilan du volet PLH illustrant des difficultés de mise en œuvre des objectifs du PLUi-h

Le Bilan triennal du volet habitat du PLUi-h a mis en lumière un développement de la dynamique de constructions de logements moindre que prévu lors de l'élaboration du document, en particulier dans les pôles de vie, qui constituent le niveau d'armature territoriale le plus élevé du territoire

intercommunal. Il s'agit des trois communes les plus peuplées et équipées du territoire, auxquelles sont assignées un objectif de production de 49 logements par an, dont 32 logements pour Saint Laurent du Pont. Le bilan triennal de 2023 démontre que la commune a connu une croissance de 5 logements commencés par an sur les trois premières années d'application du PLUI-h, **soit seulement 15% de l'objectif poursuivi.**

Les éléments de connaissance issus du bilan triennal 2023 ont été complétés dans les analyses autour de l'ouverture de la zone 2AU par une observation de la tendance récente sur les permis sur la commune : ainsi cette tendance a légèrement évolué en 2023 et 2024, avec la délivrance de permis de construire pour 26 logements en 2023 et 7 logements en 2024 à Saint Laurent du Pont, **tout en confirmant un rythme de production de logements inférieur aux objectifs du POA.**

La construction s'est notamment reportée dans les pôles villageois, qui concentrent 18% des logements commencés, alors que le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) flèche 8% de la production sur ces pôles, les moins équipés. Cette tendance fragilise l'objectif de renforcer les pôles les mieux équipés tels que Saint Laurent du Pont, afin de limiter les déplacements marqués par la dépendance à l'automobile dans ce territoire très peu desservi en transports en commun.

Les nouvelles constructions édifiées depuis l'approbation du PLUI-h se situent donc majoritairement dans le diffus et en extension urbaine (3/4 des logements neufs produits entre 2020 et 2022), ce qui vient souligner **la nécessité de faciliter la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines.**

Une des explications à ce double constat réside dans les difficultés de mise en œuvre des OAP sectorielles, qui instaurent pour la plupart la contrainte de mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, notamment sur des fonciers parfois morcelés entre plusieurs propriétaires, avec des typologies de constructions plus denses que la maison individuelle (logements groupés, intermédiaires voire collectifs) peu répandues dans le territoire sur des tènements privés. Une seule OAP a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur la période, sans commencement de travaux effectifs depuis.

Les logements individuels représentent 82% des constructions commencées dans les trois premières années d'application du PLUI-h, pour une projection de 48% (essentiellement hors des OAP) ce qui vient appuyer le besoin d'activer la mise en œuvre des OAP sectorielles, en particulier dans les pôles de vie, tels que Saint Laurent du Pont.

Le bilan triennal souligne la faiblesse de réhabilitation du parc existant pour la production de logements, seulement 5 logements ayant été réalisés par requalification du bâti existant en trois ans, alors que le Volet H du PLUI-h prévoit la requalification de 131 logements sur 12 ans.

Dans ses conclusions, le bilan triennal soumis à la DREAL en 2023 prévoit notamment :

- La mise en œuvre des actions des 2 communes lauréates Petites Villes de Demain (notamment St Laurent du Pont) qui devrait redynamiser l'attractivité de ces centres et enclencher une production ou un réinvestissement de logements sur ces polarités.
- L'engagement de l'accompagnement à la mise en œuvre des OAP – urbanisme négocié et dialogue avec les promoteurs pour évaluer les conditions de faisabilité (*réalisé en 2024 et concrétisé pour partie avec le travail de refonte des OAP opéré dans le projet de Modification de droit commun n°3 du PLUI-h en cours de finalisation*).
- L'activation de l'urbanisation des secteurs d'OAP, ce qui aura pour conséquence de rétablir les équilibres d'urbanisation initialement prévus entre les différents pôles urbains, de diversifier les formes urbaines et donc renforcer la densité et augmenter le nombre de logements produits à l'intérieur des enveloppes urbaines (*idem – engagement avec le projet de Modification de droit commun n°3 du PLUI-h en cours de finalisation*).
- L'engagement d'un travail avec les communes sur une analyse des points de blocage de ces OAP (levier foncier, nombre de propriétaires, équipements...) qui pourra donner lieu à une nouvelle modification du PLUI-h le cas échéant (*Modification de droit commun n°3 du PLUI-h en cours de finalisation*).

Une rencontre promoteurs-bailleurs-EPCI qui a confirmé les difficultés de mise en œuvre des OAP

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

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

Une procédure de modification du PLUI-h en cours pour faciliter la mise en œuvre des OAP sectorielles

La modification n°3 du PLUI-h, réalisée parallèlement à la présente modification n°2 a pour principal objectif de revoir les projets d'OAP rencontrant des difficultés de mise en œuvre pour les motifs relevés par les opérateurs et partagés par les communes concernées. Cette initiative répond principalement à l'enjeu de faciliter leur mise en œuvre et d'activer la réalisation de logements afin d'atteindre les objectifs de production définis dans le volet PLH du PLUI-H.

Un des freins soulevés à la réalisation des OAP réside en leur densité faible et l'inéquation entre la typologie architecturale prévue et les demandes des habitants dans les communes moins équipées, essentiellement tournées vers l'habitat individuel.

La faible production de logements dans les pôles de vie tels que Saint Laurent du Pont a été mise en lumière, alors qu'ils constituent les pôles les mieux équipés où sont ciblés 50% de la production. Cet objectif répond à la nécessaire proximité du public avec les commerces et services, la réhabilitation des centre-bourgs et le développement privilégié à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Une OAP répondant aux enjeux actuels remis en lumière par ce bilan

L'OAP « Ex-Rosignol » répond à l'enjeu de lutte contre la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réaffirmé par la loi Climat et Résilience d'août 2021. En effet, la requalification des friches constitue un des principaux leviers pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

A l'échelle de la Communauté de communes Cœur de Chartreuse, le tènement « ex-Rosignol » constitue un des rares secteurs de projets en requalification de bâti dans la durée de vie projetée du PLUI-H et le seul à Saint Laurent du Pont, à la suite la requalification en cours des papeteries d'Entre-Deux-Guiers.

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

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

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



3. REQUALIFICATION D'UNE ZONE 2AU EN ZONE 1AU ET MODIFICATION D'UNE OAP SECTORIELLE À SAINT JOSEPH DE RIVIÈRE

Présentation des modifications apportées au document

Corrections d'erreurs matérielles

Objet de la modification - Modifier l'erreur d'appréciation de zonage d'un secteur de développement et le transposer au livret communal d'OAP.

- Corriger l'erreur matérielle entraînée par un classement en 2AU de parcelles devant être inscrites en 1AU, et déclasser par ailleurs un secteur en 1AU attenant en contrepartie

Correction(s) apportée(s)

Apporter des évolutions aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4)

OAP HABITAT – R1 : Centre-bourg

Objet de la modification

Corriger l'erreur matérielle entraînée par un classement en 2AU de parcelles devant être inscrites en 1AU :

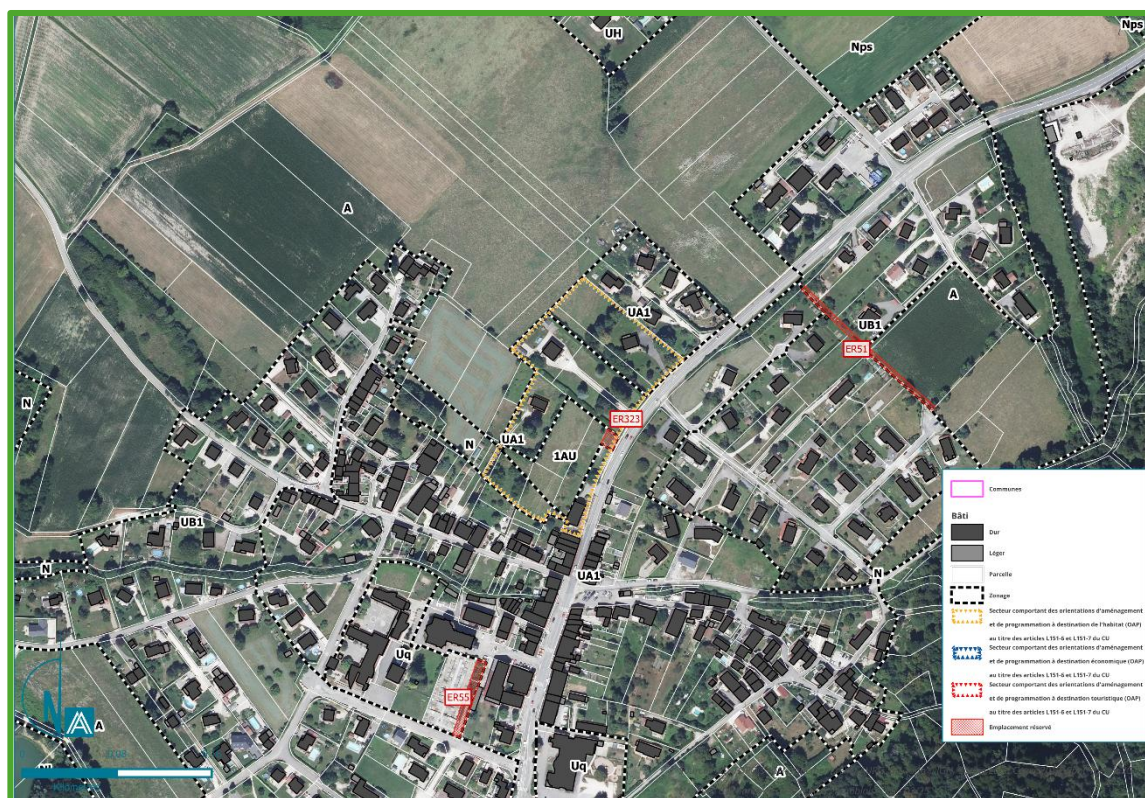
- Redéfinir le périmètre de l'OAP en cohérence avec les contraintes d'accès, de raccordement aux réseaux du secteur et de zone de risques.
- Actualiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation et le phasage proposé dans la version de l'OAP en vigueur.

Correction(s) apportée(s)

Corrections écrites dans le livret d'OAP

Le site

Surface de l'OAP modifiée : ~~28801m²~~ 18 500 m²



À retenir

Situation / Armature : Chef-lieu de Saint Joseph de rivière-pôle principal de vie et centralité de rang 1

~~1,17 ha en zone 1AU~~

~~4000 m² en zone 2AU~~

~~4 640 m² en zone NI~~

Densité :

~~Densité moyenne : 20 logements à l'hectare~~

Dans la tranche A, la densité moyenne sera de 10 log/ha minimum soit 8 à 10 logements minimum en comptant les deux logements existants

Dans la tranche B, la densité moyenne sera d'environ 20 log/ha minimum soit 9 à 12 logements en comptant les logements existants

~~En zone 1AU, la densité moyenne sera de 17 log/ha soit 17 logements~~

~~En zone UA1, la densité moyenne sera de 22 log/ha soit 12 logements~~

~~En zone 2AU, la densité moyenne sera de 30 log/ha, soit 10 logements~~

Typologie des constructions

Il s'agit de diversifier l'offre en logement sur le centre bourg afin de répondre aux besoins, tout en respectant les formes urbaines environnantes et les typologies de l'habitat existant sur le secteur :

- Bâtis intermédiaires
- Bâtis groupés
- Bâtis individuels

En fonction de la modénature des bâtiments choisis (hauteurs et gabarits des constructions) le projet propose un programme prévisionnel de constructions nouvelles dans le secteur

- Environ 9 logements de type intermédiaires
- Environ 20 à 25 logements individuels



Densification progressive de la plaine vers le Bourg ancien.

Sur un axe Est-Ouest qui part du centre ancien dense vers les prairies agricoles, il est proposé un gradient de formes urbaines qui va d'un habitat dense (logements collectifs) vers un habitat



individuel ouvert sur le paysage permettant de faire une transition entre le cœur du bourg et la zone agricole.

A contexte donné, densités adaptées

Il n'y a pas de densité idéale, ni de quartier idéal, mais bien des projets et des densités induites adaptés au contexte. C'est un travail in situ, dans la logique du territoire d'accueil qui se fait afin de déterminer les densités appropriées à un territoire.

La densité est acceptée par les habitants au regard :

- Des fonctions, des formes, des ambiances urbaines
- D'une plus grande qualité architecturale et des aménagements
- De la relation entre les vides et les pleins
- De la place du végétal
- De l'organisation des circulations

La densité doit s'inscrire dans une démarche de projet qui propose la bonne mesure entre espace bâti et non bâti. Faire dense ce n'est pas forcément faire du collectif : maison de ville, immeuble villa, habitat intermédiaire, maisons superposées : large panel de formes urbaines dont les qualités résidentielles offrent une densité significative.

Il s'agit d'être innovant dans la conception de logements ainsi que dans la capacité à agencer différents produits au sein d'une même opération.

Le traitement qualitatif des espaces extérieurs, publics ou privés, permet d'atténuer l'impression de densité.

Vers un habitat dense individualisé

Les opérations d'habitat mixtes, d'habitat groupés ou intermédiaires répondent au désir d'autonomie et de confort individuel, tout en favorisant l'optimisation foncière et un rapprochement des pôles de vie.

Programmation des constructions

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet proposera 25% de logements en accession ou location sociale

L'aménagement proposera au total la réalisation de 17 à 22 logements répartis comme suit :

- Secteur nord, en zone UA1 : construction d'environ 8 à 10 logements de type habitat individuel et/ou groupé
- Secteur sud, zone UA1 et 1AU : construction d'environ 9 à 12 logements individuels, groupés, intermédiaire

Composition urbaine

Cette opération a pour objectif de diversifier l'offre en logement sur le centre bourg, afin de répondre aux besoins, tout en respectant les formes urbaines environnantes et les typologies de l'habitat existant sur le secteur, bâti intermédiaire, groupés et individuels.

Les volumes seront simples, proches de l'architecture traditionnelle, ils seront de préférence de formes rectangulaires ou carrées, s'apparentant à la maison cartusienne et permettront le maintien des perspectives paysagères. La hauteur maximale sera de R+1+C pour l'ensemble des typologies d'habitat.

Sur la partie nord, les nouvelles constructions s'inscriront dans le cadre de divisions parcellaires. Une mutualisation des accès sera recherchée pour minimiser l'impact sur les nouvelles parcelles créées. Quant aux nouvelles constructions, afin d'optimiser les espaces extérieurs, elles seront au plus proche des limites parcellaires. Dans cette même recherche d'optimisation, les espaces de stationnements extérieurs privatifs entre deux parcelles pourront être accolés.

Sur la partie Sud, une gradation de la densité du bâti se fera entre la RD520 et la zone agricole : soit les constructions les plus denses au plus proche de la RD (de type habitat groupé et/ou intermédiaire) et les moins denses au plus proche de la zone agricole (de type habitat individuel et/ou habitat groupé).

Principes d'urbanisation pour les opérations de logements mixtes

Les différentes ambiances du quartier de Saint Joseph de Rivière sont un support à la diversification de l'offre de logements.

L'articulation au sein de l'opération consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat pour :



- Optimiser la mixité fonctionnelle et sociale du secteur
- Préserver les qualités de chaque logement : cadre de vie, intégration bioclimatique
- Organiser l'épannelage et les volumes bâtis
- Favoriser l'implantation en bordure d'emprise publique pour offrir une façade urbaine continue.

Le bâti intermédiaire

- Implantés en retrait de voirie, avec une orientation des espaces de jardins sur le sud
- Les bâtiments structurent le tissu urbain en s'alignant parallèle à la voie principale
- Les volumes et hauteurs des bâtiments correspondent aux gabarits présents dans le centre ancien
- Dégager des espaces privatifs extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon
- Travailler sur l'organisation des parcelles alliant espace privatif et appropriation collective d'une partie de l'îlot.



Le bâtis jumelés

Un découpage parcellaire optimisé permet d'économiser l'espace :

- En réduisant la part donnée à la voirie.
 - En réduisant la taille des parcelles sur des secteurs identifiés préalablement, tout en ménageant des espaces privatifs intimes et généreux.
- > Les maisons seront implantées dans la continuité du maillage bâti du centre bourg
> Les volumes et les hauteurs étant fixés sur ceux des bâtis environnants (6 à 9 mètres)



Le bâti individuel

- Situé dans la partie nord du secteur dans la continuité du tissu pavillonnaire alentour, avec une possibilité de redécoupage de parcelles existantes.



Desserte et stationnement

NB : Une consultation du département de l'Isère, gestionnaire de la Route Départementale, sera nécessaire pour la conception de l'accès à la RD.

L'objectif est de venir densifier le maillage viaire existant sur la commune et de venir compléter le chemin en Rivière dont le gabarit ne permet plus l'absorption d'un trafic croissant.

~~Bordée par la RD520 le site est bien desservi. Au regard de la taille du site et de son implantation au cœur du bourg, le futur quartier devra s'inscrire dans un maillage viaire et mode doux permettant de le connecter au village.~~

~~Le chemin de Rivière aux Satres n'étant pas calibré pour absorber tout le trafic induit par l'urbanisation de ce site (rue trop étroite, maisons anciennes à l'alignement...), le parti pris est celui d'une desserte interne à la zone avec un accès principal depuis la RD520.~~

~~La plupart des chaussées du centre bourg et des hameaux n'ont pas de trottoirs, mais l'étroitesse des voies qui interdit une vitesse de circulation élevée, contribue à favoriser le partage sécurisé de la voirie sans aménagements spécifiques.~~

~~À ce réseau viaire créé se superpose un maillage mode doux permettant de lier le futur quartier avec le centre et avec les équipements publics et scolaires.~~

~~Les modes doux peuvent être favorisés par une configuration topographique avantageuse, mais se trouvent aujourd'hui limités par le défaut d'aménagement.~~

~~L'aménagement des accès au secteur d'OAP devra permettre l'atteinte des objectifs suivants :~~

- ~~→ Éviter d'augmenter les flux entrants sur l'impasse et le chemin du Fond de Rivière~~
- ~~→ Aménager et sécuriser un carrefour unique pour l'ensemble des opérations de logements du secteur d'OAP, au droit du carrefour existant sur la Route départementale.~~
- ~~→ Assurer une liaison douce du nouveau quartier avec le centre Bourg, tant du côté de la RD que vers l'école.~~

~~Accès : permettant de dissocier les flux générés par les constructions futures et la non aggravation de l'enclavement du fond de rivière~~

~~L'accès aux nouvelles habitations créées dans le périmètre de l'OAP devra se faire par un carrefour unique à double sens sur la RD 1006. Les habitants futurs emprunteront la voirie aménagée à cet effet et ne pourront pas sortir par le fond de rivière car la voie de desserte nouvelle se terminera en impasse, ne rajoutant pas de nouveaux flux.~~

Bordée par la RD520 le site est bien desservi, ainsi la desserte de chaque tranche sera réalisée depuis cette route départementale par des voies en impasses aménagées pour permettre le retournement aisé des véhicules. Les accès de chacune des tranches pourront être reliés afin de créer une voirie interne.

Ces voies seront gérées en voies partagées tous modes confondus. Elles auront un gabarit de 6 m minimum (chaussée et accotements) pour permettre une circulation apaisée, tout en assurant ~~La~~ voirie nouvelle sera aménagée de sorte à ralentir et apaiser les flux la sécurisation des cheminements des piétons.

Sa situation en impasse garantissant son fonctionnement interne à l'opération. Toutefois un accès piéton sera à prévoir sur le fond de rivière.

Quant à la circulation sur le chemin du fond de rivière, elle ne se fera qu'en double sens pour desservir les constructions existantes.

Stationnements : Chaque logement des différentes tranches disposera d'un garage couvert.

En dehors des stationnements gérés sous forme de garages couverts, les places de stationnement complémentaires (2ème place de stationnement par logement + place visiteurs à raison d'une place pour 4 logements), seront gérées sous forme de poches végétalisées et paysagées qui pourront être accolées entre deux parcelles.

Vues et patrimoine à préserver

Qualité paysagère

La relation à la plaine agricole et aux coteaux est importante sur ce site. En effet de larges échappées visuelles offrent une vue remarquable sur les espaces agricoles et les coteaux boisés. Le maintien de ces vues est pris en considération dans le projet par :

- Des coupures dans l'urbanisation
- Discontinuité et orientation du bâti
- Une réflexion sur l'épannelage des bâtiments
- Espaces d'ouverture créés par des percées grâce aux aménagements tels que la voirie/espaces publics



~~La relation entre le site et le paysage environnant est à valoriser au sein dans la conception urbaine du projet. Il convient de préserver les larges échappées visuelles qui offrent une vue remarquable sur la plaine agricole et les coteaux boisés.~~

Tous les espaces plantés au sein du projet (parc, jardins, franges arborées) constitueront une armature végétale qui assure la continuité avec le paysage environnant. Ainsi la limite avec la zone agricole, tout comme les limites avec les espaces bâti sera traité par un espace intermédiaire entièrement végétalisé. Une diversité des strates végétales et des espèces sera privilégiée.

~~Le site de projet est actuellement occupé par des parcelles enherbées dégagées agrémentées d'arbres qui sont présents sur les pourtours en lien avec les jardins des parcelles urbanisées.~~

Les arbres existants du secteur participent à la qualité paysagère du site. Les arbres repérés sur la carte seront conservés ou reconstitués afin d'intégrer les bâtiments dans leur contexte. Les arbres non repérés sur la carte seront préservés autant que possible.

Pour la préservation des arbres, les constructions observeront une mise à distance au moins égale à la largeur du houppier de l'arbre à l'âge adulte.



Le projet s'inscrira dans le caractère rural et montagnard du secteur. Il s'inspirera des motifs paysagers en présence pour s'inscrire dans le prolongement de l'existant. La dimension végétale constituera une composante forte du projet à travers des espaces de jardins ou vergers (collectifs par exemple), une végétalisation des pieds de murs ou de bâtiments, ou encore la présence d'arbres. Le caractère naturel des jardins et des limites végétales (essences indigènes non taillées, matériau naturel, forte présence de l'herbe...) sera privilégié. La zone N sera traitée par un espace paysager.

Tous les lots prévus dans le projet présenteront un coefficient de végétalisation d'au moins 0,30.

Cette dilatation de l'espace naturel alentour au sein du projet participe à une meilleure acceptation de la proximité du voisinage.

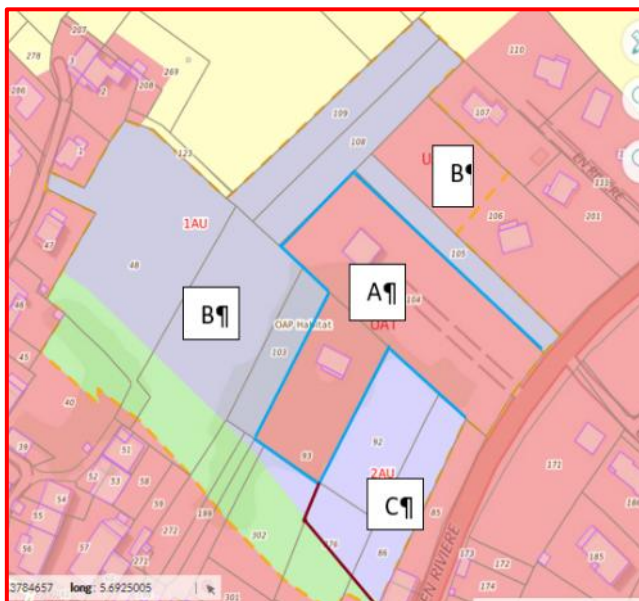
~~Un espace public sera créé au sein de l'opération et fera le lien entre les différents secteurs.~~

Modalités d'ouverture à l'urbanisation et Phasage

L'OAP pourra se faire en 3 2 tranches distinctes, mais selon un aménagement d'ensemble respectant les principes de la présente OAP :

~~Le projet pourra se faire en 3 tranches distinctes, mais selon 3 opérations d'aménagement d'ensemble respectant les principes de la présente OAP :~~

- Zone UA1a : opération de création de logements en division parcellaire. Cette opération pourra se faire à condition que le carrefour d'accès unique à la Route Départementale ainsi que la voie d'accès à l'opération de logements intermédiaire soient prévus et intégrés à la conception de cette tranche. Une mutualisation des stationnements sera recherchée avec les autres opérations.
- ⊕ Zone 1 AU + autre zone UA1a : Cette opération pourra se faire à condition que la voie de desserte et le carrefour d'accès à la RD soient réalisés. ~~Cette tranche comprendra la réalisation de l'ouvrage nécessaire à l'écoulement de la crue centennale du Chorolant.~~
- Zone 2 AU : ouverture à l'urbanisation après modification du PLU et réalisation de la voie d'accès.



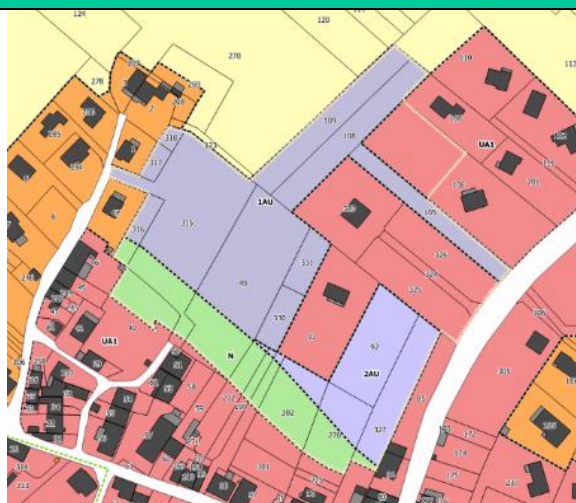
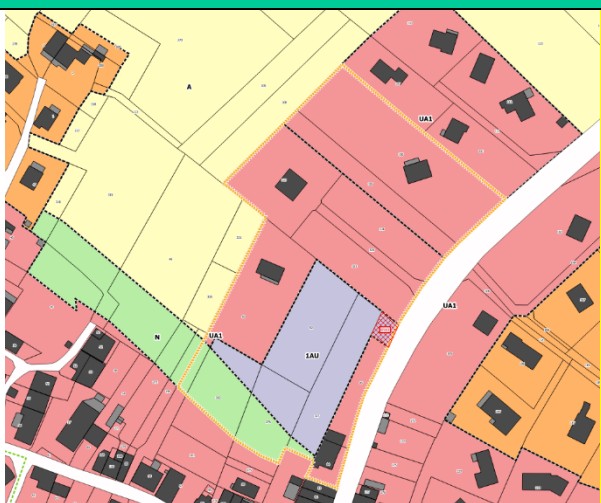
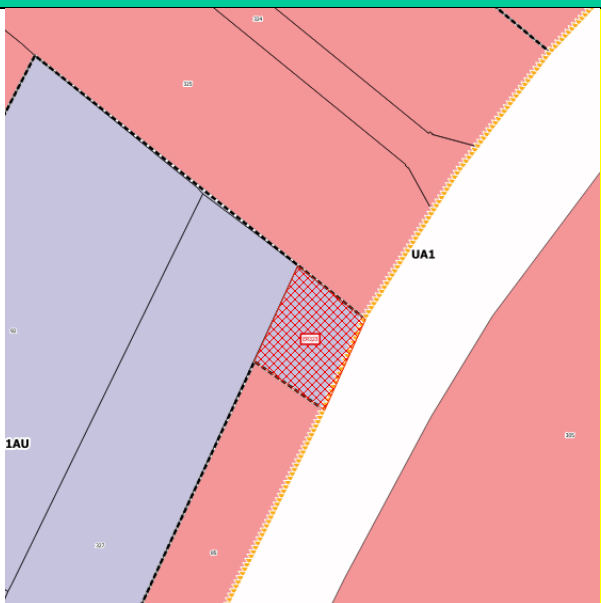
Modifications du règlement écrit		
Partie concernée	Objet de la modification	Correction(s) apportée(s)
Article 1AU-2.3 CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET /OU MIXITE SOCIALE	Saint Joseph de Rivière – Colonne « Objectifs de mixité sociale »	Minimum 25% de logements en location ou accession sociale.
Modifications du règlement graphique		
Zonage		
Zonage avant modification	Zonage modifié	
		
Création d'un emplacement réservé		
Correction(s) apportée(s)	Extrait du PLUI modification n°3	
Inscription d'un nouvel ER n° 323 pour permettre la "création, sécurisation ou aménagement de voirie : accès de l'OAP centre-bourg" au bénéfice de la commune		

Schéma initial de l'OAP

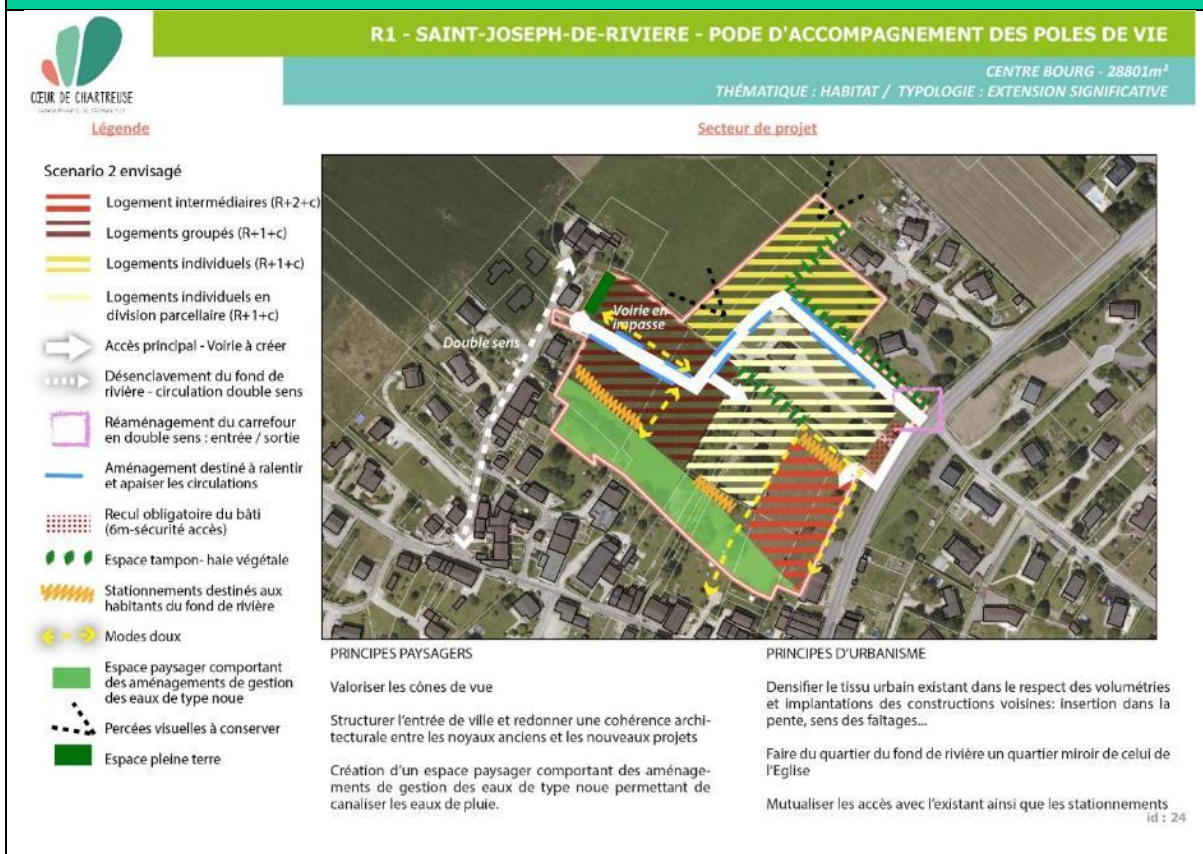
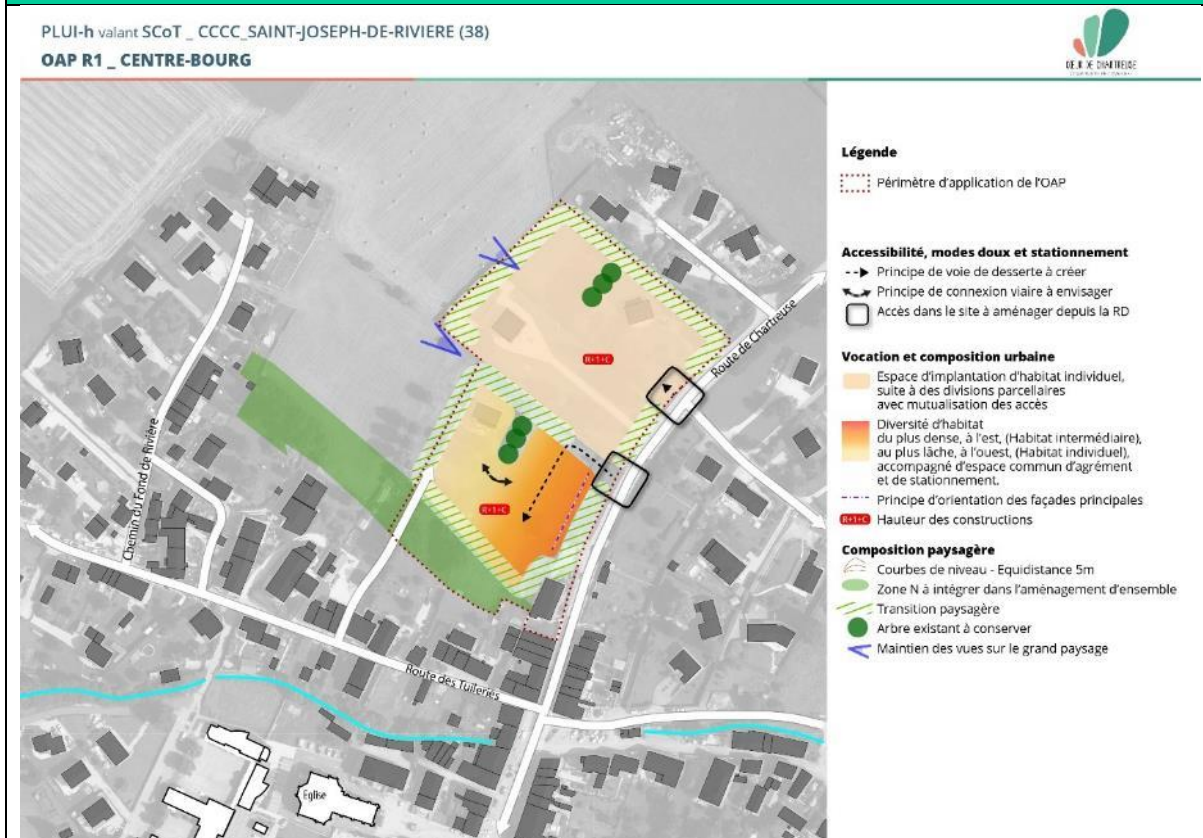


Schéma de l'OAP modifiée



Justifications et incidences des modifications

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

La problématique liée à l'accès est par ailleurs prise en compte et régulée via l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle le long de la RD afin de permettre la réalisation d'un accès sécurisé au site.

La priorisation de l'urbanisation sur des secteurs centraux, se traduit ici par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU insérée dans le tissu urbain, qui rapproche l'OAP du centre bourg. Cette démarche s'accompagne en parallèle d'une diminution du périmètre d'OAP initial (ancienne zone 1AU) au profit de zones agricoles (par ailleurs exploitées), ce qui justifie pleinement son reclassement.

Extrait du Programme d'Orientations et d'Actions valant Programme Local de l'Habitat

L'OAP Centre-Bourg correspond au gisement foncier n°191. Les gisements fonciers sont les terrains identifiés pour accueillir une part du développement de l'habitat du Cœur de Chartreuse.

		Nombre de logements neufs programmés	Dont nombre de logements sociaux programmés	Typologie	Phasage
SAINT-JOSEPH-EN-RIVIERE		61	9		
191	OAP En-rivière Centre-Bourg	40-17 à 22	9-3 à 4	Mixte	2025-2028

Le nombre et la typologie de logements initialement prévus dans le POA et traduits dans L'OAP Centre-Bourg est bien inférieur au programme précédent étant donné la suppression d'environ la moitié du secteur.

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

Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Joseph-de-Rivière

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

La Communauté de communes Cœur de Chartreuse engage l'ouverture de la zone 2AU d'une superficie d'environ 3 900 m² en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD « organiser le développement structuré et cohérent d'un territoire interconnecté », qui vise notamment à répondre aux besoins en logements des populations chartroussines par la création et la requalification de logements qualitatifs et diversifiés. À ce titre, l'ouverture de la zone 2AU répond à l'objectif de diversifier les formes d'habitat et répondre aux besoins en logements de tous, en accord avec l'orientation n°17 du PADD, tout en respectant les formes urbaines environnantes et les typologies de l'habitat existant sur le secteur.

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

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Cette justification articule les échelles intercommunales et communales. En effet, à l'échelle intercommunale, Saint Joseph de Rivière est

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

Par conséquent, l'urbanisation de cette zone 2AU est intimement liée à la nécessité pour la commune de Saint-Joseph-de-Rivière de satisfaire aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUI-h, dont la mise en œuvre est notamment assurée par les OAP. Compte-tenu des objectifs de ventilation selon les polarités de développement, l'exercice de justification de l'insuffisance des capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées trouve ainsi sa pertinence à l'échelle communale.

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

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

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

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

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

Cette analyse avait abouti à la définition d'un seul secteur de projet, identifié dès les premières étapes d'élaboration du PLUI, qui représente l'unique secteur de développement retenu sur la commune, choisi

notamment en raison de sa proximité immédiate avec le centre-ville et son insertion dans le tissu bâti existant. Couvert par une OAP, l'urbanisation de ce site est prévue initialement en trois tranches distinctes : une opération en zone UA1a, une opération couvrant les zones 1AU et UA1a, et enfin une troisième opération située en zone 2AU (secteur objet de la présente délibération). Ce secteur 2AU est destiné dans l'OAP à accueillir une part significative des logements neufs programmés pour la commune (logements intermédiaires en R+1+c) ; il est donc d'autant plus nécessaire d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de réalisation de logements.

La Communauté de communes Cœur de Chartreuse a réalisé en 2023 le bilan triennal sur le volet habitat du PLUI-H. Le bilan démontre que Saint Joseph de Rivière n'a réalisé que 50% des objectifs de constructions fixés, avec seulement 3 logements initiés par an contre un objectif de 6 logements par an. Le bilan triennal a aussi démontré qu'à l'échelle de Cœur de Chartreuse, les projets se font prioritairement en réhabilitation et en densification dans le tissu urbanisé que sur des secteurs vierges : les OAP peinent à trouver des porteurs de projet alors qu'elles devaient porter une grande partie des objectifs de production des communes, et la tendance à l'urbanisation sur des secteurs vierges d'urbanisation ralentit sur ce territoire. L'urbanisation ne s'est pas réalisée là où elle était attendue et les communes retravaillent leur potentiel pour recentrer la capacité à faire sur des secteurs plus stratégiques (évolutions du PLUI-H en cours).

La tendance actuelle montre également une dispersion des nouvelles constructions en périphérie et dans des secteurs non équipés, exacerbant ainsi la dépendance à l'automobile et éloignant les habitants des services essentiels disponibles dans le centre urbain. Dans ce contexte, la mobilisation du foncier urbain déjà desservi ou facilement desservable, et déjà inséré dans le tissu urbanisé devient une priorité.

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

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

Les travaux sur le gisement et les bilans du PLUI-h entre 2023 et début 2025, alimentant également une modification de droit commun n°3 du PLUI-H qui est en cours en parallèle de la présente Modification n°2, concluent pour le cas de l'OAP Centre-Bourg de St Joseph de Rivière au besoin de réétudier les périmètres et le programme de certaines OAP afin de lever les freins à leur opérationnalité.

C'est en lien avec cette démarche que le périmètre de l'OAP de Saint Joseph de Rivière est redéfini au plus proche de la desserte par la route départementale et du centre bourg, en reclassant une surface d'environ 1 hectare de zone 1AU en zone agricole. La zone 2AU, mieux située, désormais accessible (emplacement réservé) est remobilisée à la faveur d'une modification du schéma de desserte de l'OAP permettant son désenclavement et son classement en zone 1AU.

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

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

Ce secteur avait été classé en zone 2AU en 2019 non pas en raison d'une insuffisance des réseaux existants, mais spécifiquement à cause d'une **problématique d'accès**. Les zones classées 2AU désignent des tènements stratégiques situés dans des secteurs en densification ou en extension, actuellement insuffisamment desservis, et dont l'urbanisation future est soumise à une double condition : la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et l'élaboration préalable d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Cette problématique d'accès, déterminante dans le classement initial en zone 2AU, **est résolue par la présente procédure de Modification de droit commun n°2, qui redéfinit précisément les modalités d'accès au secteur**. Ainsi, l'OAP dite "OAP Habitat – R1 : Centre-bourg" modifiée **ajuste le périmètre** au plus juste en cohérence avec les nouvelles modalités d'accès depuis la RD 520, les modalités de raccordement aux réseaux existants et la prise en compte des zones à risques. Un emplacement réservé de 130 m² au bénéfice de la commune est ajouté pour créer cet accès.

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

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

Grâce à ces modifications, la faisabilité opérationnelle du projet d'urbanisation dans ce secteur 2AU est désormais pleinement justifiée.

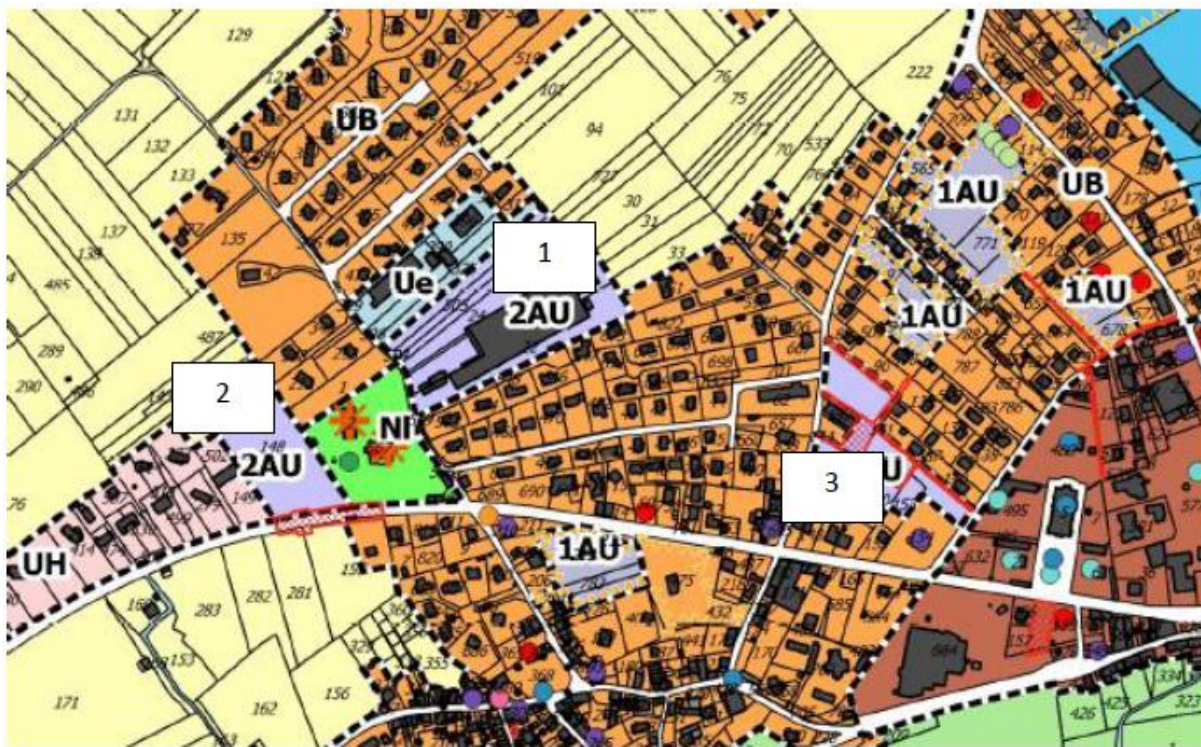
V. INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les sites dont font l'objet la procédure de Modification de droit commun n°2 ont fait l'objet d'une analyse en tant que sites de projet dans l'Évaluation Environnementale lors de l'élaboration du PLUI-H valant SCoT. L'analyse, restituée entièrement ci-après, conclut à l'absence d'enjeux agricoles et environnementaux.

Zone 2AU et OAP « Rossignol » - Saint Laurent du Pont

Il y est notamment précisé que le site de Saint Laurent du Pont comporte un tènement agricole à enjeu faible au regard du diagnostic de la Chambre d'Agriculture. La compensation est largement permise puisqu'aux alentours du site, de nombreuses parcelles d'enjeux équivalents sont rendus à l'agriculture.

L'impact sur le paysage sera faible puisque le site se trouve en dent creuse. Le projet aura même une incidence positive en requalifiant une partie de la couronne résidentielle.



DESCRIPTION du site (extrait de l'Évaluation environnementale de 2019)

La zone 1 correspond aux anciens bâtiments de l'entreprise Rossignol, située au cœur de la trame résidentielle de Saint Laurent du Pont et facilement accessible à pied depuis le centre-bourg. Cet espace est aujourd'hui occupé sur une faible partie de son potentiel par les bureaux d'une entreprise industrielle. Ce site a fait l'objet d'une réflexion OAP bien que le site n'ait pas été retenu comme zone urbanisable à moyen terme, il est apparu opportun de maintenir ce site en zone 2AU sous réserve d'un projet de reconversion de cet espace aujourd'hui peu qualitatif d'un point de vue urbain et paysager et de la réalisation des équipements suffisants au regard du potentiel du site.

Une réflexion OAP a été engagée sur le site, une sortie terrain a été réalisée avec les élus lors de l'élaboration. L'objectif de l'OAP était de proposer une reconversion du site par la réalisation d'une offre de logement intermédiaire selon un principe de greffe urbaine.

Le site Ex-Rossignol, au regard de sa localisation, de son accessibilité et de son caractère déjà artificialisé ne présente pas d'enjeu majeur au regard de l'environnement. Se posera toutefois, la question de la dépollution du site, lors de la réalisation du projet.

Le site comporte un tènement agricole à enjeu faible au regard du diagnostic de la Chambre d'Agriculture. La compensation est largement permise puisqu'aux alentours du site, de nombreuses parcelles d'enjeux équivalents sont rendus à l'agriculture.



Site artificialisé et en densification en zone 2AU dans l'attente d'un vrai projet.

Les élus ont engagé une réflexion OAP sur le site en lui donnant une vocation d'habitat, suivant un principe de greffe urbaine





Schéma de principe à valeur illustrative-réflexion sur le site

Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/ Faiblesses
Biodiversité 	Espace déjà artificialisé car construit et destiné au stockage et bureaux	++++
Paysage 	Ouverture sur le grand paysage avec vue remarquable sur les sommets de chartreuse.	++++
Agriculture 	Pas d'objet. Site donnant sur la plaine agricole.	++++
Risques naturels 	Pas concerné	-
Accessibilité /réseaux 	Site constitue un espace en densification. Les réseaux sont déjà présents étant donnée la nature du site et la présence de l'entreprise Rossignol.	+++
Proximité enveloppe urbaine 	« Dent creuse » dans l'enveloppe urbaine de St Laurent.	++

Notation retenue pour l'évaluation des caractéristiques du site au regard des diagnostics réalisés :

- 0 : non concerné ;
- Atouts : + (faible)/++ (moyen)/+++ (fort)/++++ (très fort) ;
- Faiblesses : - (faible)/ -- (moyen)/--- (fort)/---- (très fort)

INCIDENCES DU PROJET (extrait de l'Évaluation environnementale de 2019)

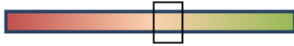
Au vu des caractéristiques du site, de sa localisation, de l'absence d'enjeux agricoles et environnementaux, l'évaluation environnementale préconise des mesures ERC afin de limiter au maximum les impacts de la réhabilitation de ce site.

La réhabilitation du site permettra un traitement qualitatif d'un espace aujourd'hui peu délaissé. Cependant le site est entouré de boisements, dont la disparition peut potentiellement, induire la migration/la disparition de la biodiversité qui s'y trouve. Cet impact est néanmoins à relativiser au regard des habitats et espèces en cause, mais est à ne pas négliger dans la mesure où les reports vers d'autres milieux sont plus compliqués dans un contexte urbain.

L'impact sur le paysage sera faible puisque le site se trouve en dent creuse. Le projet aura même une incidence positive en requalifiant une partie de la couronne résidentielle.

Le projet participera à la requalification de l'entrée de ville. Les accès seront multiples, chacun reliant le projet à l'un des axes qui l'entoure. Le projet s'intégrera dans son contexte de centre-bourg et des cheminements doux permettront de faciliter l'accès aux services et commerces.

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ET INCIDENCES NATURA 2000

Incidences environnementale	Evitement	Réduction	Compensation
 ► Impact positif fort sur la trame urbaine et la recomposition d'un quartier d'entrée de ville	Conserver le caractère champêtre du site en maintenant les boisements structurants	Prévoir le passage d'un écologue permettant de repérer éventuellement	Le projet prévoit de modérer l'imperméabilisation liée à la nouvelle urbanisation en mettant en place une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales se fera in situ et sera intégrée à la trame paysagère du site (création de noues, de fossés...).
 ► Impact neutre au regard de l'environnement, agriculture	Maintenir les percées visuelles sur le grand paysage et la plaine agricole donnant une profondeur au site. Dispositifs contre le dérangement de la faune durant le chantier.	Préserver le caractère rural et la transition douce entre le front urbain et la plaine agricole. Le démarrage des travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces faunistiques (avifaune notamment), et floristiques (floraison) Limiter au maximum les clôtures	
 ► Impact potentiellement moyen sur le paysage et l'insertion de projet dans son contexte			

- ➡ Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative sur le site NATURA 2000 le plus proche.

Zone 2AU et OAP « Centre Bourg » - Saint Joseph de Rivière

DESCRIPTION du site (extrait de l'Évaluation environnementale de 2019)

Le site se trouve en prolongement du centre ancien de St-Joseph-de-Rivière, au nord de ce dernier, et à l'est du hameau du Fond de Rivière.



Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts/ Faiblesses
Biodiversité 	La zone se compose de prairies agricoles ponctuées de haies arborées et de constructions existantes. Le site Natura 2000 des tourbières de l'Herretang se situe à 240m et la zone humide s'étend jusqu'à près de 100m du site.	++
Paysage 	Trois ambiances encadrent le site : village dense au sud, quartier pavillonnaire plus lâche à l'est et une large ouverture au nord du site, offrant une échappée visuelle sur la plaine agricole et les coteaux Vues remarquables sur la plaine agricole et les coteaux boisés	++
Agriculture 	Le site est en partie concerné par des parcelles agricoles à enjeux moyen d'après la Chambre de l'Agriculture pour une surface d'environ 1ha.	+++
Risques naturels 	Sur le périmètre du secteur de projet est identifié un aléa de crue à caractère torrentiel, consécutif aux débordements du Chorolant en amont du bourg. L'aléa est fort sur la partie faisant transition avec le bourg et modéré sur le reste de l'OAP.	--
Accessibilité /réseaux 	Site compris entre le chemin de Fond de Rivière et la RD520 Besoin de renforcer le réseau d'électricité	-
Proximité enveloppe urbaine 	En continuité immédiate du centre ancien, ce site est situé entre trois zones bâties à l'ouest, au sud et à l'est.	+++

Notation retenue pour l'évaluation des caractéristiques du site au regard des diagnostics réalisés :

- 0 : non concerné ;
- Atouts : + (faible)/++ (moyen)/+++ (fort)/++++ (très fort) ;
- Faiblesses : - (faible)/-- (moyen)/--- (fort)/---- (très fort)

SYNTHESE DES ENJEUX PRINCIPAUX

- Gestion de la transition entre les différentes ambiances urbaines (centre-bourg ancien et quartier pavillonnaire) et les espaces ouverts de la plaine agricole
- Favorisation des déplacements doux en lien avec le centre-bourg
- Maintien des vues remarquables
- Respect de la réglementation liée aux risques naturels

DECLINAISON DES PRINCIPES DU PADD DANS L'OAP, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Saint Joseph de Rivière est une commune porte et un pôle d'accompagnement sur le Cœur de Chartreuse. Ainsi, en lien avec le PADD et l'orientation 16 notamment il s'agit de la développer de façon opportune pour conserver la dynamique démographique de cette commune attractive. Le choix du site a été fait en lien avec les contraintes d'urbanisation, les disponibilités foncières et selon un souhait de ne pas étendre l'urbanisation au-delà des bâtis les plus éloignés de la trame urbaine. Par ailleurs, les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées par la gestion du risque d'inondation/crue sur le secteur.

Le règlement prévoit des dispositions concernant l'artificialisation des sols, il en va de même pour l'OAP qui se conforme aux dispositions du règlement sur les risques et propose des mesures concrètes pour prendre en compte les aléas et risques sur le secteur. Ainsi, l'OAP propose l'aménagement d'une noue permettant d'absorber ou du moins de gérer les ruissellements trop importants qui pourraient avoir lieu. La réalisation de cette noue demeure une des conditions d'ouverture à l'urbanisation du site.

Le site projet intègre plusieurs types de zones en raison des éléments de diagnostic évoqués plus haut. Ainsi l'OAP est soumise au règlement écrit des zones 1AU et 2AU, au règlement de la zone UA1 et à celui de la zone naturelle.

INCIDENCES DU PROJET (extrait de l'Évaluation environnementale de 2019)

L'impact sur le paysage sera considéré comme modéré. En effet, s'il implique l'artificialisation d'un site aujourd'hui aux ambiances naturelles et agricoles et la disparition de vues remarquables, le projet est cohérent au regard de la structure urbaine du bourg et de l'entrée de ville notamment. Les prescriptions architecturales et urbaines permettront la bonne intégration du bâti dans son contexte urbain, ce qui recréera un lien entre le centre ancien et ses extensions.

Le projet occupera pour partie des parcelles aujourd'hui exploitées pour l'agriculture. Si le tènement est relativement important (environ 1ha), il présente, d'après la chambre de l'agriculture un enjeu moyen. De plus au regard des espaces agricoles préservés sur le reste de la commune, l'impact de l'urbanisation de ce secteur peut être considéré comme faible car situé dans la trame urbaine et étant de qualité agronomique non stratégique.

L'urbanisation de ce secteur viendra impacter les écoulements superficiels et souterrains. Au regard des risques d'inondations présents sur le site, et de la proximité de celui-ci avec la tourbière de l'Herretang, une vigilance particulière devra être portée sur le traitement des eaux pluviales (noues, fossés, puits, gestion des écoulements). L'OAP se conformera par ailleurs au règlement s'agissant des risques et aléas. Bordée par la RD520, le site dispose d'une desserte efficace. Le chemin de Rivière aux Satres n'étant, lui, pas calibré pour absorber tout le trafic induit par l'urbanisation de ce site (rue trop étroite, maisons anciennes à l'alignement...), le parti pris est celui d'une desserte interne à la zone avec un accès principal depuis la RD520.

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

Le PLUi intègre un classement en UA1 et 1AU. Ce secteur se développera dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Évitement

L'orientation 1 du PADD affiche clairement une volonté de préserver les richesses naturelles du territoire et de garantir la pérennité des espaces naturels, aquatiques et cultivés. Les sites projets de la commune n'impactent pas ces espaces. De même concernant les paysages, la valorisation et la protection des

éléments paysagers dans, ou à proximité des sites projets sont préservés par des prescriptions réglementaires au titre du L151-23 du CU, du règlement écrit et des principes figurant dans les OAP.

Réduction

Maintenir certaines vues remarquables grâce à des coupures dans l'urbanisation : orientation du bâti création d'espaces ouverts grâce aux aménagements tels que la voirie/espaces publics.

Favoriser l'utilisation de matériaux perméables limitant au maximum les ruissellements. Création d'un espace vert central, de noues et d'espaces tampon bénéficiant à la qualité paysagère et à la gestion des eaux pluviales. Chaque lot du projet présentera un coefficient de végétalisation d'au moins 0.30. Le bâti et l'architecture seront adaptés aux risques d'inondation, les aménagements devront aussi prendre en compte des parcours à moindre dommage des débordements du torrent et intégrer par exemple des noues inondables, etc...

Compensation

Il s'agit d'être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Le projet prévoit de compenser l'imperméabilisation liée à la nouvelle urbanisation en mettant en place une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales se fera in situ et sera intégrée à la trame paysagère du site (création de noues, de fossés...).

INCIDENCE NATURA 2000

Le site Natura 2000 des tourbières de l'Herretang se situe à 240m de l'OAP. Les habitats naturels et les espèces ciblées pour ce site ne sont pas présents sur la zone d'OAP. De plus, elle ne recense pas d'habitat communautaire. L'OAP prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter au maximum la perturbation des écoulements d'eaux superficielles et souterraines.



SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET DES MESURES

Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLUi-H : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation	Incidences sur la zone NATURA 2000
 ► Impact négatif modéré sur les paysages	Le PLU intègre un classement en 1AU et UA1. Ce secteur pourra se développer dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	 près de 240 mètres du site NATURA 2000 des tourbières de l'Herretang.
 ► Impact négatif modéré sur les risques naturels	<u>ÉVITER</u> Maintien d'une zone naturelle dans l'OAP pour se prémunir du risque de crue	Le projet de PLUi sur ce secteur n'aura donc aucune incidence négative directe sur le site NATURA 2000 des Tourbières de l'Herretang.
 ► Impact positif fort sur la structure de l'entrée de ville	<u>RÉDUIRE</u> - Maintien de certaines vues remarquables - Utilisation de matériaux perméables - Coefficient de végétalisation - Création d'espaces verts - Aménagements adaptés aux risques d'inondation <u>COMPENSER</u>	

Le dossier d'examen au cas par cas évalue par ailleurs l'incidence de la procédure sur l'environnement. Il est conclu que **la procédure de Modification de droit commun n°2 a une incidence plutôt positive sur l'environnement** : la reconversion d'une friche industrielle permet d'éviter de consommer des terres agricoles, naturelles ou forestières ailleurs. La requalification de ce secteur en dent creuse améliorera la qualité paysagère du site ainsi que les capacités d'infiltration des eaux pluviales. A Saint Joseph de Rivière, le reclassement de parcelles en zone agricole aura une incidence positive sur l'environnement en préservant ces surfaces de l'urbanisation.

Les incidences cumulées de la Modification de droit commun n°2 sont donc considérées plutôt positives voire positives.

Synthèse	Incidence sur l'environnement
Natura 2000 La procédure n'a aucun impact sur une zone Natura 2000.	Nulle
Zones humides La procédure n'affectera pas une zone humide.	Nulle
Périmètres de protection réglementaire et d'inventaires La procédure de Modification n°2 est sans incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.	Nulle
Espaces Boisés Classés La procédure ne concerne aucun Espace Boisé Classé.	Nulle
Protections au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme La procédure de Modification n°2 n'impacte pas une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.	Nulle

Site Patrimonial Remarquable (SPR), sites inscrits et classés et monuments historiques La procédure n'a aucune incidence sur un SPR, un site inscrit ou classé ou un monument historique.	Nulle
Protections au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme La procédure n'a pas d'incidence sur une protection édictée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Plus globalement, la procédure a un impact plutôt positif sur le paysage en revalorisation une friche industrielle en dent creuse et en prévoyant des aménagements paysagers en accompagnement de l'opération.	Plutôt positive
Consommation d'espace Concernant la zone 2AU de St Laurent du Pont : malgré l'urbanisation d'une unité foncière à usage agricole, la situation en dent creuse du site et la reconversion d'un ancien site industriel permettent de limiter la consommation foncière à plus petite échelle ; Concernant la zone 2AU de St Joseph de Rivière : la redéfinition du périmètre d'une l'OAP aboutit à une réduction de son emprise globale, avec un bilan positif de surfaces rendues à la zone agricole (1ha de retour en A). La procédure a donc une incidence plutôt positive sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.	Plutôt positive

Au regard de cette auto-évaluation, il est conclu que la Modification de droit commun n°2 du PLUi-h valant SCoT Cœur de Chartreuse n'a pas d'incidence notable sur l'environnement. Il est en conséquence décidé de ne pas mettre en œuvre une évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.