



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal  
tenant lieu de programme local de l'habitat  
et valant schéma de cohérence territoriale  
de la communauté de communes Cœur de Chartreuse  
(départements de l'Isère et de la Savoie)**

Avis n° 2019-ARA-AUPP-00638  
G 2019-005197

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) s'est réunie le 30 avril 2019, à Clermont-Ferrand. L'ordre du jour comportait notamment l'avis relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et valant schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes Cœur de Chartreuse (départements de l'Isère et de la Savoie).

Étaient présents et ont délibéré : Catherine Argile, Patrick Bergeret, Pascale Humbert et Jean-Pierre Nicol.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Entre le 30 avril et le 4 mai, des échanges complémentaires par voie électronique entre les membres présents le 30 avril ont permis la mise au point finale de l'avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par la communauté de communes Cœur de Chartreuse, le dossier ayant été reçu complet le 4 février 2019.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L.104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée le 7 février 2019 et a émis un avis le 25 mars 2019 .

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).**

## Synthèse de l'Avis

La communauté de communes Cœur de Chartreuse est composée de 17 communes de montagne situées dans les départements de la Savoie et de l'Isère. D'une population d'environ 17 000 habitants, elle est inscrite en totalité dans le périmètre du parc naturel régional de Chartreuse. Son territoire comporte des éléments naturels et paysagers de très grande qualité.

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) et valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) prévoit un développement fondé sur un scénario volontariste de croissance démographique moyenne de +1 %/an, en vue d'accueillir environ 2300 habitants supplémentaires dans la période 2020-2032 et générant pour ce faire un besoin de construction d'environ 1200 logements nouveaux. Il prévoit ainsi la consommation d'environ 134 hectares d'espaces naturels et agricoles, toutes vocations confondues (habitat, activité économique, tourisme).

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLUi-H sont :

- la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité et des nombreux corridors écologiques du massif de la Chartreuse ;
- la gestion et la protection de la ressource en eau potable ;
- la préservation du patrimoine paysager et bâti ;
- l'exposition des populations aux risques naturels de montagne ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre au travers, notamment, de la limitation des déplacements automobiles.

Le rapport de présentation est formellement complet. Il est généralement bien documenté et bien illustré. Il comporte cependant des insuffisances très sérieuses, tant sur la forme que sur le fond, notamment en ce qui concerne l'évaluation de la consommation d'espace, de l'évolution de l'étalement urbain et du potentiel de densification, qui ne lui permettent pas d'apporter au public une information correcte, voire sont susceptibles d'induire le public en erreur.

L'Autorité environnementale recommande donc de reprendre de façon approfondie ce rapport de présentation, de façon à corriger les défauts constatés et faire en sorte qu'il puisse apporter une information fiable et adaptée au public.

Le projet de PLUi-H prévoit une prise en compte adaptée de l'objectif de modération de consommation de l'espace. Cependant, les dispositions concrètes qu'il prévoit mériteraient d'être approfondies pour assurer le respect de ses objectifs. De même, les objectifs de préservation de la biodiversité, de gestion et protection de la ressource en eau potable, de préservation du patrimoine bâti, de prévention de l'exposition des populations aux risques naturels et de réduction des émissions de gaz à effet de serre apparaissent globalement bien pris en compte dans leurs principes, mais parfois insuffisamment assurés pour certains points de leur réalisation.

L'Autorité environnementale formule à ce sujet des recommandations visant à l'atteinte de ces objectifs.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale figure dans l'avis détaillé ci-après.

# Avis détaillé

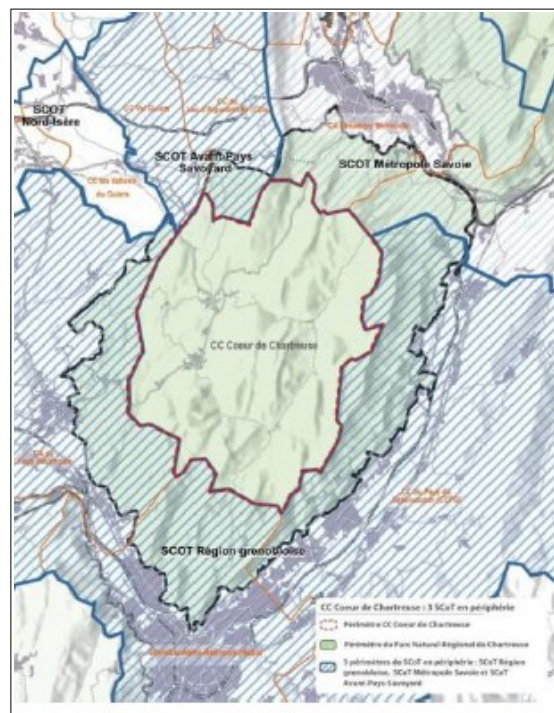
<b>1. Contexte, présentation du projet de PLUi-H valant SCoT et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Contexte et présentation du territoire.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Présentation du projet de PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Principaux enjeux environnementaux.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Qualité et pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution.....</b>	<b>9</b>
2.1.1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que du potentiel de densification et de réhabilitation de l'existant.....	10
2.1.2. Biodiversité et corridors écologiques.....	12
2.1.3. Eau potable.....	13
2.1.4. Risques naturels.....	13
2.1.5. Énergie.....	13
<b>2.2. Articulation du projet de PLUi-H valant SCoT avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....</b>	<b>13</b>
<b>2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des différentes options possibles, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
<b>2.4. Incidences notables probables du projet de PLUi-H sur l'environnement et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....</b>	<b>15</b>
<b>2.5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets.....</b>	<b>16</b>
<b>2.6. Résumé non technique.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Qualité de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H valant SCoT.....</b>	<b>17</b>
<b>3.1. Maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles.....</b>	<b>17</b>
<b>3.2. Préservation de la biodiversité et des corridors écologiques du massif de la Chartreuse.....</b>	<b>19</b>
<b>3.3. Gestion et protection de la ressource en eau potable.....</b>	<b>20</b>
<b>3.4. Préservation du patrimoine paysager et bâti .....</b>	<b>21</b>
<b>3.5. Exposition des populations aux risques naturels.....</b>	<b>21</b>
<b>3.6. Réduction des émissions de gaz à effet de serre au travers de la limitation des déplacements automobiles.....</b>	<b>22</b>

# 1. Contexte, présentation du projet de PLUi-H valant SCoT et enjeux environnementaux

## 1.1. Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes Cœur de Chartreuse forme une intercommunalité<sup>1</sup> de 17 communes de montagne d'ampleur modeste<sup>2</sup>, situées sur deux départements : la Savoie et l'Isère. Elle totalise une population d'environ 17 000 habitants et a connu une croissance démographique modérée durant la dernière décennie (+ 0,7 % par an entre 2006 et 2016). L'appellation « Cœur de Chartreuse » semble tout à fait adaptée à son identité territoriale : l'espace de l'intercommunalité s'inscrit intégralement dans le massif de la Chartreuse, l'un des trois massifs préalpins de la région Auvergne-Rhône-Alpes avec le Vercors et les Bauges, dominé par de puissantes barres rocheuses calcaires culminant à 2082 m d'altitude.

L'intercommunalité se situe à l'interface des influences de trois agglomérations importantes du sillon alpin : Grenoble et Voiron au sud, Chambéry au nord.



Territoire de la communauté de communes au sein du PNR de Chartreuse (à gauche) et sa situation vis-à-vis des SCOT périphériques (à droite) (sources : étude de discontinuité loi Montagne p.5 et rapport de présentation-justifications des choix d'urbanisme p.41)

Sur le plan économique, le territoire s'appuie principalement sur l'activité d'élevage, l'exploitation forestière<sup>3</sup>, les activités artisanales ainsi que des équipements touristiques liés notamment aux domaines

- 1 Cette intercommunalité est née de la fusion au 1er janvier 2014 de trois établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : les communautés de communes Chartreuse Guiers, de Mont Beauvoir et Vallée des Entremonts.
- 2 Aucune commune ne dépasse le seuil de 5000 habitants et plus de la moitié compte moins de 1000 habitants.
- 3 Le territoire comporte 46 400 ha de forêts dont 37 000 seraient exploitables, ce qui a engagé les élus locaux à solliciter une appellation d'origine contrôlée (AOC) « bois de Chartreuse » reconnue le 23 octobre 2018 par un arrêté interministériel.

skiables<sup>4</sup>.

Son territoire comporte des éléments paysagers de grande qualité (cols, sommets, gorges, coteaux, massifs boisés, plaines...) dont la promotion et la préservation est assurée notamment par une inscription intégrale au sein du parc naturel régional (PNR) de Chartreuse.

Par son caractère naturel prédominant<sup>5</sup> et sa faible urbanisation, le territoire constitue à lui seul un réservoir de biodiversité et une zone de passage pour la faune, jouant ainsi un rôle majeur de corridor biologique inter-massif<sup>6</sup>. C'est ainsi que de nombreuses protections réglementaires environnementales ou d'espaces naturels remarquables y sont présents : quatre sites Natura 2000<sup>7</sup> s'étendent sur huit communes, une réserve naturelle nationale (RNN) « les Hauts de Chartreuse » en bordure orientale, mosaïque d'habitats riches en espèces, l'arrêté préfectoral de protection de biotope du « marais de Berland » recelant des orchidées de prés tourbeux, trois espaces naturels sensibles (ENS) et soixante-dix zones humides inventoriées.

## 1.2. Présentation du projet de PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse

Après l'octroi de la compétence urbanisme à la communauté de communes Cœur de Chartreuse le 4 septembre 2014, celle-ci a prescrit par une délibération du 29 juin 2015, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat<sup>8</sup> (PLUi-H) et valant schéma de cohérence territoriale (SCoT). Comme il est constaté au travers de la cartographie précédente, le territoire intercommunal est le seul du secteur n'étant pas couvert par un SCoT.

En raison de la volonté du législateur de déployer les SCoT sur l'ensemble du territoire administratif français depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, l'interdiction de principe des ouvertures à l'urbanisation en l'absence de SCoT, s'applique. C'est ainsi que le projet de PLUi-H valant SCoT de Chartreuse a émergé pour « *ne pas être soumis au principe de constructibilité limitée* »<sup>9</sup>, « *affirmer Cœur de Chartreuse comme un territoire de vie lié aux 3 bassins de vie urbains voisins mais ayant ses caractéristiques propres* » et « *disposer d'un document cohérent avec les SCoT voisins* ». La valeur de SCoT lui a été accordée en vertu des dispositions législatives alors applicables<sup>10</sup>, par un accord inter-préfectoral en date du 2 décembre 2016

- 4 Il est ainsi recensé cinq stations de sports d'hiver sur le territoire : Le Planolet à Saint-Pierre-de-Chartreuse, Saint-Hugues Les Egaux à Saint-Pierre-de-Chartreuse, le Désert d'Entremont et le Granier-en-Chartreuse à Entremont-le-Vieux, la Ruchère-en-Chartreuse à Saint-Christophe-sur-Guiers.
- 5 Vingt-sept zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et quatre de type II recouvrent la quasi-intégralité du territoire de l'intercommunalité.
- 6 Le massif de la Chartreuse est ainsi entouré par d'autres massifs dont il est séparé par des cluses : au sud-ouest le massif du Vercors, la chaîne de Belledonne sur sa façade sud-est et le massif des Bauges au nord-est.
- 7 En site d'intérêt communautaire (SIC) sont classés les sites « marais-tourbières de l'Herretang », « massif du Charmant Som », « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant pays-savoyard » ; en zone de protection spéciale (ZPS) « Avant-pays savoyard » et en zone spéciale de conservation (ZPS) « Hauts de Chartreuse ».
- 8 À ce titre, il comprend ainsi un programme d'orientations et d'actions (POA) venant définir une programmation de l'habitat dans le même temps d'exercice que la planification territoriale. Une modification est cependant projetée au bout des six premières années à l'instar des cycles habituels des programmes locaux de l'habitat définis à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce document est scindé en deux parties : un « volet territorial » déterminant les objectifs de production de logements et leur phasage temporel, quantifiant et localisant le potentiel mobilisable par commune et un « volet thématique » présentant les actions générales à mettre en œuvre en matière de politique d'habitat sur l'intercommunalité.
- 9 Ce principe figure à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. La dérogation à ce principe contenue à l'article suivant du même code, n'est possible qu'après accord de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- 10 L'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme prévoyait la possibilité d'élaborer un PLUi ayant les effets d'un SCoT jusqu'à son abrogation par la loi Égalité et Citoyenneté le 27 janvier 2017. L'accord préfectoral étant intervenu

qui mentionne en particulier la nécessité pour le PLUi d'intégrer les éléments propres aux SCoT. Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (commerce, déplacements, tourisme) sont ainsi formalisées en vue d'asseoir la valeur de SCoT du PLUi-H.

Le projet de PLUi-H valant SCoT est construit pour une période de 12 ans allant de 2020 à 2032. Son PADD fixe les quatre grandes orientations suivantes :

- « valoriser l'identité naturelle et culturelle chartreuse » ;
- « organiser le développement structuré et cohérent d'un territoire interconnecté » ;
- « poursuivre et accompagner le développement économique » ;
- « développer la capacité de création de richesses territoriales touristiques ».

Le projet envisage un développement sur la base d'un scénario volontariste de croissance annuelle moyenne autour de 1%/an en vue d'accueillir entre 2300 habitants supplémentaires et de construire environ 1200 logements pour l'habitat permanent.

Cette projection démographique conduit à la consommation d'environ 134 ha d'espaces naturels et agricoles toutes vocations confondues<sup>11</sup> :

- 76 ha à destination de l'habitat permanent ;
- 34 ha à destination de l'hébergement et des activités touristiques<sup>12</sup>, pour lesquels le projet de PLUi-H prévoit 11 unités touristiques nouvelles locales (UTN)<sup>13</sup> ;
- 24 ha à destination des activités économiques.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLUi-H sont :

- la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité et des nombreux corridors écologiques du massif de la Chartreuse ;
- la gestion et la protection de la ressource en eau potable ;
- la préservation du patrimoine paysager et bâti ;
- l'exposition des populations aux risques naturels de montagne ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre au travers, notamment, de la limitation des déplacements automobiles.

---

avant cette abrogation permet à l'intercommunalité de maintenir la valeur de SCoT pour son projet de document d'urbanisme.

11 Ce chiffre ne tient pas compte des 257 surfaces identifiées en emplacements réservés au règlement graphique du PLUi-H, ni des possibilités d'artificialisation hors OAP ou UTN ouvertes par le règlement en zones A et N.

12 NB : deux opérations représentent les deux tiers de cette surface : l'extension d'un camping (11,4 ha) sur les communes des Échelles et d'Entre-Deux-Guiers et une UTN pour des hébergements touristiques et HLL aux Essarts (11,7 ha).

13 L'unité touristique nouvelle (UTN) est l'outil juridique permettant la réalisation des aménagements touristiques les plus significatifs en montagne. La loi dite « montagne II » entrée en vigueur au 1er août 2017, a réformé leur régime en distinguant les opérations stratégiques (dites UTN « structurantes ») qui relèvent d'une planification dans les SCoT et celles, d'impact plus local, qui relèvent des PLU (dites UTN « locales »).

## 2. Qualité et pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme est avant tout une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document d'urbanisme au regard des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Le rapport de présentation doit ainsi retranscrire cette démarche, intégrant notamment l'état initial, la justification des choix, l'évaluation des incidences et la description des mesures prises par la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs.

Au plan formel, le rapport de présentation (RP) comprend l'ensemble des éléments relatifs à l'évaluation environnementale mentionnés notamment à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Il est constitué de plusieurs pièces que l'on peut regrouper en trois ensembles :

- Le document intitulé « *PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse / 1 - Diagnostic et état initial de l'environnement* », ci-après désigné par « RP1 » ;
- Trois documents intitulés « *Évaluation environnementale du PLUi H valant SCoT Cœur de Chartreuse* », Tome 1<sup>14</sup>, Tome 2<sup>15</sup> et Résumé non technique, ci-après désignés respectivement par « RP2.1 », « RP2.2 » et « RNT » ;
- Le document intitulé « *PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse / 1 - Justifications des choix d'urbanisme* », désigné ci-après « RP3 », accompagné de 17 livrets communaux « *Commune de [...]* – *Explication des choix d'aménagement retenus dans le PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse* ».

Dans l'ensemble, le RP apparaît bien documenté et bien illustré grâce notamment à de nombreuses cartographies venant spatialiser les thématiques environnementales sur le territoire. Cependant, le format de présentation de nombreuses cartes et illustrations (généralement format A4) les rend difficilement lisibles, voire illisibles<sup>16</sup>.

Par ailleurs, les différents documents du RP comportent des problèmes de chapitrage récurrents et parfois d'absence de titres de chapitre qui rendent sa lecture complexe<sup>17</sup>. La numérotation des cartes est également parfois erronée<sup>18</sup>. En outre, les sommaires des différents documents sont parfois insuffisamment détaillés, voire lacunaires<sup>19</sup>, et leur typographie inadaptée, ce qui ne permet pas de bien visualiser la structure des documents et rend très difficile la localisation des éléments qui y figurent. Le rapport de présentation apparaît ainsi plus comme un document intermédiaire de travail que comme un document définitif abouti.

---

14 Le document « *Évaluation environnementale du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse – Tome 1* » est sous-titré :

- Cadre réglementaire
- Méthodologie
- État initial de l'environnement et enjeux
- Examen des choix au regard des objectifs de protection internationaux, européens, nationaux et locaux
- Articulation avec les documents d'ordre supérieurs ayant trait à la protection de l'environnement
- Évaluation globale du projet de PLUi-H valant SCoT ;

15 Le document « *Évaluation environnementale du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse – Tome 2* » est sous-titré : « *Évaluation des sites projets et des points de vigilance* »

16 Cette question du format des cartes et illustrations est d'autant plus regrettable que, si l'on agrandit à l'écran la version électronique de ces cartes, elles s'avèrent généralement précises et intéressantes.

17 Il suffit pour s'en convaincre de regarder la succession des numéros de chapitre dans les sommaires du RP1 (à compter de la p. 228), du RP2.1 (cf. le 4.1 p. 19), du RP2.2 (sous-chapitre du chapitre 1) ou du RP3 (notamment : parties 1 et 4)

18 Ainsi par exemple, RP1 p. 228 ou 232

19 Ainsi par exemple, le sommaire du RP2.1 mériterait d'être complété, en particulier le chapitre 3.2 « *État initial de l'environnement et enjeux associés* » et le chapitre 6 « *Évaluation globale du PLUiH valant SCoT* ».



Enfin, comme précisé ci-après, il comporte sur le fond un certain nombre d'insuffisances, erreurs ou incohérences sérieuses qui ne lui permettent pas d'apporter au public une information correcte, voire sont susceptibles d'induire le public en erreur.

**L'Autorité environnementale recommande donc de reprendre de façon approfondie ce rapport de présentation, de façon à corriger les défauts constatés et faire en sorte qu'il puisse apporter une information fiable et adaptée au public.**

## **2.1. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution**

Bien que les insuffisances de présentation du RP citées ci-avant ne facilitent pas son appréhension, l'état initial de l'environnement (EIE), présenté pour l'essentiel dans le RP1<sup>20</sup>, apparaît complet, généralement pertinent et bien documenté à l'appui d'annexes techniques détaillées<sup>21</sup> ainsi que d'un travail bibliographique et de terrain assez fin à l'échelle des secteurs d'OAP<sup>22</sup>.

Une synthèse des enjeux principaux relatifs à chaque thématique est présentée en fin de la plupart des chapitres du RP1. Ces synthèses, malheureusement peu visibles<sup>23</sup>, sont de qualité diverse et d'intérêt parfois très limité<sup>24</sup>; de plus, les enjeux ne sont pas hiérarchisés, ce qui ne permet pas d'avoir une appréciation du niveau et de l'importance relative des enjeux cités. Le RP1 se conclut par l'indication<sup>25</sup> de trois grands enjeux transversaux; le lien entre cette conclusion et les enjeux présentés dans les chapitres thématiques n'apparaît cependant pas clairement.

Par ailleurs, une synthèse de l'analyse par grande thématique est présentée dans le RP2.1<sup>26</sup> sous forme de matrice « Forces – faiblesses – opportunité - menaces » et d'un tableau récapitulatif des enjeux et les hiérarchisant à l'aide d'un code couleur. Cependant, cette synthèse ne reprend pas directement les éléments d'enjeu analysés dans le RP1<sup>27</sup>. En outre, l'ordre et le regroupement des différents thèmes dans cette synthèse ne reprend pas l'ordre et les regroupements du RP1, ce qui rend très difficile, voire impossible, le lien entre l'analyse présentée dans le RP1 et la synthèse présentée dans le RP2.1.

Une autre synthèse des constats et enjeux est également présentée dans le RP3<sup>28</sup>, encore différente et qui ne reprend pas directement les éléments de synthèse présentés dans le RP2.1.

---

20 NB : sous le terme « état initial de l'environnement », on englobe dans le présent avis l'ensemble des éléments relatifs à la situation de l'environnement, peu importe qu'ils soient présentés dans les parties « Diagnostic territorial » ou « État initial de l'environnement » ou dans d'autres documents. C'est donc l'ensemble du RP1 qui est concerné, ainsi que des éléments présentés dans d'autres documents (notamment RP2.2) ou annexes.

21 Notamment : cahier d'ambiances paysagères, bilan besoins / ressources sur l'eau potable (en accompagnement des zonages eau potable). On trouve par ailleurs des éléments intéressants dans les OAP thématiques déplacements et tourisme.

22 Les éléments relatifs aux secteurs d'OAP sont présentés dans le RP2.2.

23 Les synthèses des enjeux, intitulées « *Ce qui est en jeu pour le Cœur de Chartreuse* », sont positionnées comme un simple paragraphe du dernier item du chapitre et ne sont pas visibles dans le sommaire. Certains chapitres n'en comportent pas. Parfois, une synthèse regroupe les enjeux de plusieurs chapitres.

24 cf. par exemple la synthèse des enjeux relatifs à l'analyse urbaine et des polarités, à l'identification des centralités et à la consommation d'espace, RP1 p. 245

25 cf. RP1, p. 333. Là encore, cette synthèse est peu visible.

26 cf. RP2.1, p. 6 à 18

27 Par exemple, pour le paysage, voir RP1 p. 198-199 et RP2.1 p. 8-9

28 cf. RP3, p. 7 à 13

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'identification des enjeux, en les synthétisant et les hiérarchisant et, autant que possible, en les territorialisant au moyen d'une cartographie adaptée, de façon cohérente sur l'ensemble des différents éléments du rapport de présentation.**

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement comporte un certain nombre d'insuffisances qui sont détaillées ci-après, dont en particulier des défauts majeurs en ce qui concerne la consommation d'espace, l'évolution de la tache urbaine et l'identification du potentiel de densification.

### **2.1.1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que du potentiel de densification et de réhabilitation de l'existant**

Le rapport de présentation analyse l'évolution de la tache urbaine, la consommation d'espace et les possibilités de densification des espaces bâtis sur la base du « *découpage opéré pour définir l'armature territoriale, à savoir : les communes de plaines, de montagne et de coteaux (voir figure 92) [de façon à tirer des éléments de constat en lien avec les grandes dynamiques territoriales.]* »<sup>29</sup> Or, ce découpage apparaît fluctuant<sup>30</sup>, ce qui rend difficilement comparables les éléments présentés relatifs aux dynamiques respectives de communes de plaine, coteaux et montagne.

L'évolution de la tache urbaine<sup>31</sup> est analysée au moyen d'une méthode qui n'est pas précisée, ce qui rend difficile, voire impossible, l'appréciation des chiffres présentés<sup>32</sup>. En outre, cette analyse n'a pas été réalisée sur toutes les communes<sup>33</sup>, sans que l'on sache précisément quelles sont les communes manquantes ce qui, là encore, ne permet pas d'avoir une appréciation globale précise des dynamiques d'étalement antérieures et en cours.

La consommation d'espace est ensuite analysée<sup>34</sup> sur la période 2008-2016, sur la base des données de permis de construire fournies par les communes, sur un total de 16 communes sur 17. L'évaluation qui en résulte est donc partielle, du fait non seulement de la commune manquante<sup>35</sup> mais également de la non prise en compte de l'artificialisation liée aux équipements non soumis à permis de construire (voiries,

---

29 cf. RP1 p 228.

30 La figure 92 (RP1 p 139) n'a rien à voir avec l'armature territoriale : elle présente les domaines skiables. Il est probable que le texte fasse référence à la figure 116 « Armature territoriale du Coeur de Chartreuse » qui le précède sur la même p. 228, mais cette figure ne présente pas la répartition des communes plaine / montagne / coteaux, si ce n'est qu'elle affiche 3 communes en « pôle montagnard ». On trouve une répartition des communes plaine/ montagne / coteaux en p. 186 (figure 114 : Les entités urbaines du Coeur de Chartreuse) qui identifie 6 communes de plaine, 6 communes de coteaux et 5 communes de montagne. On trouve ensuite un tableau présentant le nombre de permis de construire par communes (p. 233) qui identifie 8 communes de plaine, 4 communes de coteaux et 4 communes de montagne, ce qui est incohérent avec le tableau précédent. Enfin, la présentation du potentiel mutable des communes fait état de 6 communes de plaine (RP1 p 239), 6 communes de coteaux (p. 240) et 5 communes de montagne (p. 241), soit le même découpage que p. 186.

31 cf. RP1 p. 228 à 232

32 Au vu des quelques schémas présentés, il semble que la méthode utilisée soit celle dite « de dilatation-érosion » qui a été élaborée par le CERTU pour évaluer l'évolution dans le temps de la tâche urbaine, en pourcentage de celle-ci. Si c'est le cas, cette méthode est tout à fait pertinente. Cependant, les paramètres qui ont été utilisés (distances de dilatation et d'érosion) ne sont pas précisés ; or, les résultats varient très fortement en fonction de ces paramètres. En leur absence, il n'est donc pas possible d'apprécier précisément la signification des chiffres présentés.

33 Le rapport précise que les données « ne sont pas disponibles sur toutes les communes en raison de la présence des deux départements sur le territoire » et que « les exemples pris concernent en majorité la Savoie car les données sont extraites de l'Observatoire des Territoires de la Savoie » (RP1, p 228).

34 cf. RP1 p. 232 à 236

35 Le rapport ne précise pas quelle est la commune manquante mais il semble qu'il s'agisse de Saint Pierre de Chartreuse, dont la population s'élevait à 1041habitants en 2016 (soit 6 % de la CCMC) et a augmenté plus fortement que la moyenne dans la dernière décennie (+1,9 %/an entre 2004 et 2014).

parkings, équipements touristiques et sportifs, ...). De plus, outre les incertitudes sur la répartition entre les communes de plaine, coteaux et montagne indiquées ci-avant, les résultats globaux indiqués comportent des incohérences extrêmement sérieuses<sup>36</sup>. Il n'est donc pas possible de savoir quelle a été la réelle consommation d'espace, que ce soit au total pour tous les usages, au total pour le seul habitat, ou par nouveau logement.

En ce qui concerne la consommation foncière pour les activités, aucune analyse n'est présentée dans le chapitre relatif à la consommation foncière. On trouve cependant dans un chapitre précédent que « *La création de surfaces à vocation économique représente une consommation foncière estimée de 8,5 à 10 ha* » sur la période 2006-2013, soit 8 ans ; mais la méthode utilisée pour cette évaluation n'est pas indiquée, ni les communes concernées, ce qui rend difficile son interprétation.

L'analyse des possibilités de densification des espaces bâtis est présentée pour les espaces à vocation d'habitat d'une part, pour les espaces à vocation économique d'autre part<sup>37</sup>.

Pour évaluer les possibilités de densification des espaces à vocation d'habitat, le rapport délimite l'enveloppe urbaine comme étant l'enveloppe de tous les espaces situés à moins de 20 m d'une construction existante<sup>38</sup>. Or, une telle enveloppe ne correspond pas à l'enveloppe réellement urbanisée et est souvent sensiblement plus large que cette dernière<sup>39</sup>. Le rapport fait ensuite état du travail minutieux et sérieux qui a été réalisé pour identifier les potentiels bruts et nets de densification et de réhabilitation. Cependant, du fait de l'erreur sur l'enveloppe urbaine, de nombreuses parcelles identifiées comme possible densification sont en réalité des parcelles en extension de l'enveloppe urbaine effective<sup>40</sup>. Le potentiel de densification indiqué est donc sensiblement sur-estimé (sans qu'il soit possible d'apprécier le niveau de cette sur-évaluation) et une partie de celui-ci correspond en réalité à des parcelles en extension de l'enveloppe urbaine.

L'évaluation des possibilités de densification des espaces à vocation économique ne souffre pas du même défaut. Elle différencie les espaces mutables (à l'intérieur des zones d'activité existantes), les friches et les extensions de zones existantes prévues dans les POS et PLU antérieurs (zones AU). Elle identifie ainsi 8,6 ha

---

36 Ainsi, il est indiqué (RP1 p. 235) que « *En moyenne, chaque commune a consommé 2,9 hectares par an sur la période 2008-2016* », ce qui suppose une consommation totale sur les 16 communes de  $2,9 \text{ ha/an} \times 16 \text{ communes} \times 9 \text{ ans} = 418 \text{ ha}$ . Il est indiqué juste après « *Sur les 378 hectares de terrain consommé sur toutes la communauté de communes, 264 sont consacrés aux logements* », ce qui est incohérent avec le chiffre de consommation totale précédent. Accessoirement, à supposer qu'il y ait bien 264 ha consommés pour le logement, cela ferait sur 9 ans et 16 communes une moyenne de 1,8 ha/an/commune, et non 1,6 ha/an/commune comme indiqué dans la phrase qui suit. Le paragraphe qui suit indique « *Pour 748 logements, 86 hectares ont été consommés, soit 10,7 hectares par an, sachant que pour un logement la superficie de terrain moyenne est de 1307 m<sup>2</sup>* ». Ce chiffre de consommation totale pour le logement est totalement incohérent avec les chiffres précédents. De plus, il est indiqué (p. 234) que 748 est le nombre de logements nouveaux et réhabilités, dont 531 correspondent à des logements nouveaux, le reste étant de la réhabilitation et/ou du changement de destination. Seuls les logements nouveaux consomment de l'espace. Quant à la consommation moyenne par logement indiquée, elle ne s'explique ni avec 748 logements ( $86 \text{ ha} / 748 = 1150 \text{ m}^2$ ), ni avec 531 logements ( $86 \text{ ha} / 531 = 1620 \text{ m}^2$ ). Le tableau qui suit affiche 571 nouveaux logements au total sur la même période (et non 531 comme précédemment), pour une surface de plancher de 69 060 m<sup>2</sup>, soit 120,9 m<sup>2</sup>/logement (et non 11 m<sup>2</sup>/logement comme indiqué dans le texte qui suit le tableau) ; la consommation foncière qui est indiquée dans la phrase qui suit (« *Les 571 logements ont consommés 6,9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ») est encore différente et résulte peut-être d'une confusion avec la surface de plancher.

37 cf. RP1, p. 236 à 242 pour les espaces à vocation d'habitat, p. 243 à 245 pour les espaces à vocation économique.

38 cf. exemple d'enveloppe urbaine, p. 237 du RP1.

39 L'enveloppe urbaine correspond à l'enveloppe des parcelles (parfois parties de parcelles) effectivement urbanisées.

40 Il suffit pour s'en convaincre de regarder les illustrations de la p. 97 du RP3, qui présentent des exemples de « dents creuses » dont on voit bien qu'un certain nombre d'entre elles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine au sens strict et vont donc contribuer à l'extension de cette enveloppe.

de surfaces mutables, 8,4 ha de friches et 17 ha d'extension. On peut cependant noter qu'un peu plus de la moitié de ces extensions (9,2 ha) est constitué par l'extension de la ZAE d'Entre-Deux-Guiers, qui est située en zone humide et en zone inondable, ce qui interroge sur les critères utilisés pour identifier le potentiel net.

Il résulte de tout ceci que les éléments présentés dans le rapport de présentation ne permettent pas d'apprécier correctement l'évolution de l'étalement urbain et de la consommation d'espace des 10 années antérieures, ni le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Un certain nombre de chiffres présentés sont de nature à induire le public en erreur.

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre de façon approfondie l'analyse de la consommation d'espace, de l'évolution de la tache urbaine et du potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de façon à disposer d'une information fiable et complète, tant pour la bonne information du public que pour l'élaboration et l'évaluation du projet de PLUi-H.**

## 2.1.2. Biodiversité et corridors écologiques

Les éléments relatifs à la biodiversité et aux dynamiques écologiques sont présentés dans le RP1, p. 274 à 288. Outre quelques sérieux problèmes de forme<sup>41</sup> qui ne facilitent pas la localisation et une appropriation satisfaisante des éléments présentés, les éléments concernant la faune, la flore et les habitats apparaissent très généraux et peu territorialisés, se limitant essentiellement à des exemples d'espèces emblématiques du territoire, ce qui est fort dommage au vu de la richesse écologique du territoire. Le RP gagnerait à faire un lien entre les espèces et les zonages réglementaires ou d'inventaire qui sont très brièvement présentés sous forme de tableau et de cartes<sup>42</sup>, en particulier des ZNIEFF. La carte de « *synthèse des atouts écologiques* » mériterait un minimum d'explications sur la façon dont elle a été élaborée<sup>43</sup> ; en l'absence de ces explications, il est difficile d'en apprécier la signification.

Par contre, le travail de déclinaison territoriale de la trame verte et bleue, sur la base de différentes sources<sup>44</sup>, apparaît sérieux et constitue un élément important de l'état initial de l'environnement car c'est de sa bonne prise en compte que découlera en partie la qualité de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H. La carte qui le synthétise<sup>45</sup> mériterait d'être complétée avec les zones humides.

Par ailleurs, dans la partie du rapport de présentation relative à l'évaluation des incidences des différents secteurs de projets<sup>46</sup>, une fiche a été élaborée pour chaque site faisant l'objet d'une OAP<sup>47</sup>. Ces fiches

---

41 En particulier, outre le titre du chapitre relatif à la biodiversité qui est omis, tant dans le texte que dans le sommaire, ce ne facilite pas la localisation de l'information, les cartes thématiques (p. 276, 277, 283 et 287) sont présentées dans un format (A4) beaucoup trop petit, ce qui les rend difficilement lisibles, alors qu'un agrandissement à l'écran de la version informatique du rapport montre qu'elles sont précises et de bonne qualité. Ces cartes devraient être présentées en format A2 (éventuellement dans un atlas séparé) pour que leurs détails et leur légende soient lisibles. Accessoirement, les numéros des cartes p. 276 et 277 sont erronés, et le titre de la carte p. 283 serait mieux placé sur la même page que la carte plutôt qu'à son verso.

42 RP1 p.275 à 277

43 cf. carte p. 283. La légende (illisible au format A4) laisse penser que les trois couleurs utilisées reprennent les informations des cartes des zonages réglementaires (p. 277), d'inventaire (p. 276) et des continuités (p. 287), mais cela ne correspond pas totalement : certains éléments d'atouts « modérés » n'apparaissent sur aucune autre carte, les ZNIEFF de type II et les zones humides sont absentes...

44 Trame verte et bleue de l'observatoire des territoires de la direction départementale des territoires de Savoie, réseau écologique de l'Isère (REDI), données du PNR de Chartreuse. Le résultat de ce travail de synthèse bibliographique est présenté au travers de la figure cartographique du RP1 p.287.

45 cf. figure 140 « Les dynamiques écologiques du Coeur de Chartreuse », RP1 p. 287

46 cf. RP2.2, p. 4 à 278

47 NB : 60 sites sont ainsi décrits, en incluant les 5 secteurs de projet qui sont rappelés dans le RP2.2 et décrits plus précisément dans l'annexe « Étude de discontinuité au titre de la loi Montagne ».

présentent un état initial des milieux naturels succinct mais généralement proportionné des sites concernés. Il convient néanmoins de questionner le caractère générique de certaines formulations répétitives qui ne semble pas traduire une appropriation très fine des enjeux de biodiversité locaux<sup>48</sup>.

### 2.1.3. Eau potable

Le RP1 retrace de manière argumentée les problématiques connues sur le territoire autour de la gestion de la ressource en eau destinée à la consommation humaine (fragilité des sources karstiques vis-à-vis des pollutions et capacité de stockage très réduite). Il restitue avec clarté et précision un bilan comparatif des besoins actuels et des ressources disponibles à l'aide d'un diagnostic engagé depuis l'année 2017 ainsi qu'un état des lieux des procédures de protection des captages en eau potable achevées ou en cours.

### 2.1.4. Risques naturels

L'état des risques naturels est présenté de façon générale et sur les principes dans le RP1<sup>49</sup>, risque par risque. Il est par ailleurs détaillé commune par commune dans les annexes « Cartes d'aléas ».

À l'échelle des secteurs de projet, les fiches d'OAP du PR2.2 apportent un bon niveau de précision sur la nature et le niveau d'aléa pouvant concerner chaque site.

### 2.1.5. Énergie

Le RP1 présente une synthèse des types d'énergie utilisée par les différents secteurs d'activité ainsi que des possibles développements de production d'énergie renouvelable (énergie solaire, bois, hydroélectricité) et d'économies d'énergie<sup>50</sup>. Ces éléments, issus d'études diverses souvent récentes, sont intéressants, même si leur caractère opérationnel reste limité.

## 2.2. Articulation du projet de PLUi-H valant SCoT avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Le projet de PLUi-H s'étant donné la valeur de SCoT, il doit par conséquent répondre aux obligations de compatibilité ou de prise en compte inscrites aux articles L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme relatives aux SCoT.

Cette articulation du projet de PLUi-H avec les documents de rang supérieur est présentée dans le RP2.1<sup>51</sup>. Des éléments partiels sont également présentés dans le RP3 en ce qui concerne la compatibilité avec la charte du PNR et la loi Montagne. Le RP3 comprend également une brève présentation de la cohérence du projet avec les SCoT des territoires voisins, ce qui est pertinent. Pour en faciliter la lecture, l'ensemble de ces éléments pourrait utilement être rassemblé en un seul endroit du rapport de présentation.

En ce qui concerne l'articulation du projet de PLUi-H avec la charte du PNR de Chartreuse, la présentation qui en est faite dans le RP2.1, sous forme de tableau, est claire et appréciable. Elle mériterait d'intégrer les points sur lesquels la charte sera révisée prochainement<sup>52</sup>.

---

48 Il en va ainsi de la formulation suivante rencontrée à de nombreuses reprises au sein des fiches d'OAP : « *du fait de sa localisation (...), ce secteur peut servir de zones de chasse et de reproduction à de nombreuses espèces et participer aux continuités écologiques du territoire.* »

49 cf. RP1 p. 289 à 311

50 cf. RP1, p. 311 à 332. NB : beaucoup de cartes et de graphiques présentés sont illisibles.

51 cf. RP2.1, p. 30 à 65. NB : l'articulation du projet de PLUi-H avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée n'est pas présentée.

52 L'avant-projet de la nouvelle charte 2020-2035 est arrêté depuis le 7 février 2019. Les premiers éléments connus datent des comités de pilotage du 5 mars et 26 juin 2018 dont les compte-rendus sont en ligne sur le site internet

Au regard du fait que le territoire du PLUi-H est entièrement compris dans le périmètre du PNR de la Chartreuse, l'Autorité environnementale recommande, en vue d'une complète information du public, d'intégrer au rapport de présentation une analyse de la compatibilité du projet avec les éléments de stratégie retenus dans l'avant-projet de charte du PNR.

### 2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des différentes options possibles, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement

Le RP3 présente, sur 217 pages, l'explication des choix retenus pour construire le projet de PLUiH en faisant notamment l'examen des orientations fixées par le PADD, du POA, des OAP, du règlement écrit et graphique.

La construction du projet de PLUi-H est présentée comme une démarche fondée sur trois étapes préalables principales :

- l'identification des unités bâties au sens de la loi montagne et des potentiels de densification, ainsi que l'évaluation du rythme de consommation d'espace de la décennie précédente,
- la définition d'une armature territoriale,
- le choix d'un objectif de croissance démographique.

Comme vu ci-avant, la première étape, détaillée dans le RP1, présente des défauts très sérieux, ce qui compromet une partie des justifications présentées<sup>53</sup>, en particulier les éléments relatifs à la consommation foncière et à la répartition entre densification et extension.

L'identification de l'armature territoriale a fait l'objet d'un travail approfondi et pertinent présenté dans le RP1<sup>54</sup> et partiellement rappelé dans le RP3<sup>55</sup>, qui a permis de classer les communes en quatre niveaux de polarité : pôles de vie (3 communes), pôles d'accompagnement des pôles de vie (5 communes), pôles touristiques (3 communes) et pôles villageois (6 communes).

Les objectifs de développement démographique et de construction de logements sont ensuite déclinés par commune selon leur niveau de polarité<sup>56</sup>, de façon à privilégier les polarités principales.

Le scénario de croissance démographique global retenu par le projet (1 % par an) est présenté comme cohérent avec l'évolution constatée entre 1999 et 2014 (0,98 %) ; on peut cependant noter qu'il est ambitieux par rapport à la croissance constatée ces dernières années. Il est confronté à un « scénario au fil de l'eau »<sup>57</sup> qui a été écarté en raison de « différentes conséquences négatives » (urbanisation au coup par coup, phénomène accentué de résidentialisation et de périurbanisation des communes dites portes d'entrée ou encore croissance des résidences secondaires) et du caractère moins « vertueux en matière de développement » que le projet retenu. **Il serait intéressant de présenter également d'autres hypothèses de croissance globale et de répartition de cette croissance entre les pôles, de façon à identifier les conséquences des différents choix possibles et ainsi mieux justifier le choix retenu.**

---

du PNR : <http://www.parc-chartreuse.net/chartreuse2035/les-documents-de-la-charte/>.

53 On peut noter à ce propos que les chiffres de consommation foncière présentés p. 63 du RP3, tous usages confondus et pour le seul habitat (respectivement 220 ha et 96 ha) sont différents et sur une période différente des différents chiffres présentés dans le RP1.

54 cf. RP1, p. 201 à 223

55 cf. RP3, p. 67 à 77

56 +1,2 %/an pour les pôles de vie, +0,8 %/an pour les pôles d'accompagnement et pôles touristiques, +0,5 %/an pour les pôles villageois, cf. RP3 p. 79

57 RP3 p.31 : ce scénario est défini comme un « scénario fictionnel, qui fait perpétuer les tendances et les dynamiques constatées sur la période 2000-2016 (...) ».

On peut noter que le projet conduit à un sérieux rééquilibrage des dynamiques démographiques : il en va ainsi des pôles de vie (Saint-Laurent-du-Pont, Les Echelles, Entre-Deux-Guiers) dont le taux de croissance annuel moyen est fixé à 1,2 % alors qu'ils sont actuellement en perte de vitesse si l'on se réfère aux données du RP1.

L'évaluation du besoin de construction de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle (« point mort »), intégrant le desserrement des ménages, l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, n'est pas détaillée et sa prise en compte commune par commune apparaît confuse<sup>58</sup>.

Sur ces bases, les besoins en construction de logements sont présentés par commune<sup>59</sup>, puis, après définition d'objectifs de forme urbaine et de densité par type de polarité, un tableau présente par commune le besoin théorique de mobilisation de foncier et le compare aux surfaces d'extensions demandées par les communes<sup>60</sup>, ce qui permet d'évaluer la différence entre besoins théoriques et demandes. On peut constater que cette différence est parfois notable en proportion du besoin de chaque commune, mais qu'elle reste limitée dans l'absolu. Il semble, sans que ce soit explicitement indiqué, que le choix final a été de retenir les demandes des communes. Si les conséquences de ce choix en matière de densités sont présentées dans le tableau, les conséquences en matière de répartition des populations mériteraient d'être indiquées.

Par ailleurs, comme indiqué ci-avant, du fait des défauts de l'analyse initiale, la répartition de la consommation d'espace entre densification et extension est erronée, au détriment des extensions dont l'ampleur est donc sous-évaluée.

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'explication des choix pour tenir compte des observations ci-dessus.**

## **2.4. Incidences notables probables du projet de PLUi-H sur l'environnement et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives**

Les incidences environnementales du projet de PLUi-H sont présentées d'un point de vue global et par thématiques dans le RP2.1<sup>61</sup>. Des éléments plus détaillés sont ensuite présentés dans le RP2.2 pour les « sites projet »<sup>62</sup>, c'est à dire les sites faisant l'objet d'une OAP ou d'une étude loi Montagne.

**Du point de vue de l'analyse thématique**, le RP passe en revue les incidences potentielles générées par chaque pièce du projet de PLUi-H (PADD, zonage, OAP, règlement écrit). L'analyse s'achève par l'expression de questions évaluatives qui visent à faire ressortir une qualification globale des incidences environnementales.

Cette présentation semble globalement bien adaptée et proportionnée. Toutefois, du fait des défauts de la méthode utilisée pour délimiter l'enveloppe urbaine, l'évaluation des incidences est partielle et minimise celles des extensions, qui génèrent pourtant les impacts majeurs.

---

58 cf. RP3 p. 81 et ss.

59 cf. tableaux p. 83-86

60 cf. tableau p. 95-96 du RP3.

61 cf. RP2.1 p. 66 à 96. NB : l'absence de sommaire de détails de cette partie dans le sommaire rend la localisation des informations très complexe. Les thématiques retenues sont le « *paysage et patrimoine* », l'« *agriculture* », les « *espaces boisés, forêt* », « *l'eau* », les « *risques naturels et technologiques* », la « *biodiversité et dynamiques écologiques* », l'« *énergie/climat/déchets* », la « *consommation de l'espace /formes urbaines/déplacements* ».

62 RP2.2 p.4 : Le "site projet" est "un espace stratégique pour le territoire Coeur de Chartreuse au regard de sa superficie, sa localisation, sa capacité foncière...Ceux-ci peuvent être situés : en zone AU / en extension de l'enveloppe urbaine, sans faire l'objet d'une OAP/ en discontinuité loi montagne et validés lors de la CDNPS / en UTN".

**À l'échelle des secteurs de projet**, l'analyse apparaît complète et bien structurée accompagnée d'une grille de lecture relative aux incidences sur les sites Natura 2000.

Par ailleurs, certaines qualifications d'incidences environnementales paraissent sous-évaluées. Ainsi, par exemple :

- sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, le projet de PLUi-H prévoit un développement touristique significatif à proximité de ZNIEFF de type I ou de cours d'eau et générant des déboisements<sup>63</sup> mais l'impact global environnemental indiqué est plutôt positif, ce qui est peu crédible ;
- dans le cadre du projet d'UTN du Perche à Saint-Christophe-La-Grotte, il est précisé que le projet « *n'aura pas d'incidences sur la biodiversité puisqu'il s'agit d'un projet visant à valoriser la biodiversité* »<sup>64</sup> alors qu'il prévoit des aménagements certes « légers » mais qui vont générer un accroissement significatif de la fréquentation touristique du site.

Le projet de PLUi-H annonce par ailleurs 66 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ainsi que 257 emplacements réservés (ER). L'impact de ces STECAL et ER n'est pas évalué. Or, les surfaces correspondantes sont parfois importantes et il est fort vraisemblable que l'impact de certains aménagements prévus n'ait rien de négligeable.

Ainsi par exemple, sur la commune des Échelles, les emplacements réservés n° 166 et 168 « Espace public et aménagement de loisirs », qui totalisent 7 ha, mériteraient une évaluation de leurs impacts pour, le cas échéant, pouvoir identifier les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires. De même, le projet de contournement du bourg de Saint-Laurent-du-Pont, prévu par l'OAP thématique « Déplacements »<sup>65</sup> ne fait pas l'objet d'une analyse des incidences environnementales.

**L'Autorité environnementale recommande de réexaminer la qualification du niveau global d'incidence du projet de PLUi-H sur les sites projet et de compléter l'analyse des incidences en y intégrant les projets de STECAL et d'emplacements réservés.**

S'agissant enfin des **mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC)** envisagées à l'échelle des projets, au-delà même de leur pertinence, leur formulation interroge. Pour chaque site projet, il est systématiquement indiqué dans le RP2.2 « L'évaluation environnementale préconise ... » ce qui ne permet pas de savoir si les mesures ERC sont simplement proposées par le bureau d'études ou retenues par la collectivité.

**L'Autorité environnementale rappelle que le rapport de présentation doit présenter les mesures que la collectivité envisage de mettre effectivement en œuvre ; elle recommande de lever l'ambiguïté du rapport à ce sujet.**

## 2.5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des effets

Au regard d'un projet de PLUi-H se donnant la valeur d'un SCoT, le dispositif de suivi, présenté en une page<sup>66</sup>, apparaît très sommaire et lacunaire. Ainsi, par exemple, il serait important de suivre l'évolution de la population, le nombre de logements et leur densité, ainsi que leur type d'occupation (habitat permanent, secondaire) ; il en est de même pour les activités économiques et touristiques.

Par ailleurs, le mode de calcul des indicateurs n'apparaît pas toujours bien clair et devrait être précisé. En l'état, il est difficile de se prononcer sur la qualité du dispositif proposé, notamment concernant la biodiversité ; le suivi des ZH, en particulier, ne semble pas adéquat.

---

63 OAP PC3-La Diat, PC6-Les Essarts.

64 RP2.2 p.46.

65 cf. OAP thématique « Déplacements », p. 17

66 cf. RP2.2, p. 292



Certains enjeux identifiés comme très forts dans le RP ne font pas l'objet d'un suivi : précarité énergétique, énergies renouvelables, trafic dans les centres-bourgs, nuisances sonores, déplacements... Il y aurait lieu de suivre au minimum les enjeux identifiés « fort » ou « très fort ».

Enfin, on peut s'interroger sur l'engagement de la collectivité sur le dispositif de suivi qui n'est que « proposé » (par qui?), alors que le PLU ou le SCoT doivent préciser les modalités, critères et indicateurs qui seront effectivement mis en œuvre<sup>67</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter et de préciser le dispositif de suivi qui sera effectivement mis en œuvre par la collectivité.**

## 2.6. Résumé non technique

Facilement identifiable du fait qu'il fait l'objet d'un document séparé, le résumé non technique est volumineux (46 pages) mais clair et bien illustré<sup>68</sup> en reprenant des cartographies de synthèses importantes de l'EIE notamment. Cependant, il ne restitue pas les éléments du parti d'aménagement du PLUi-H : objectif de production de logements permanents et touristiques, foncier mobilisé, croissance de la population...

**L'Autorité environnementale rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel du rapport de présentation, qu'il a vocation à apporter au public les principaux éléments de compréhension du dossier et doit pour cela constituer une synthèse resituant le projet dans sa globalité. Elle recommande de le compléter de façon à ce qu'il puisse assurer cette fonction et, autant que possible, d'y adjoindre une ou plusieurs cartes synthétisant les grands enjeux du territoire.**

## 3. Qualité de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H valant SCoT

### 3.1. Maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles

Comme indiqué au point 1.2 du présent avis, le projet envisage de mobiliser une enveloppe globale de 134 ha d'espaces naturels et agricoles en vue de répondre aux besoins de croissance démographique de 1 % par an en moyenne, de soutenir l'activité économique et de renforcer l'activité touristique en permettant une offre de séjour plus importante au contact des espaces naturels attractifs du massif de la Chartreuse.

**L'habitat** permanent représente la majeure partie de cette consommation d'espace : 76 ha. Le rapport de présentation indique que cette consommation foncière se répartit à parts équivalentes entre densification et extension (respectivement 39,2 ha et 36,9 ha) mais, comme indiqué ci-avant, cette répartition est erronée et sous-estime la part en extension, sans qu'il soit possible de savoir précisément à quel niveau. Ces 76 ha sont destinés à permettre la production de 1364 logements, dont 1254 nouveaux et 110 en réhabilitation<sup>69</sup> soit, si tout se passe comme indiqué, une densité moyenne pour les logements nouveaux de 17,9 logements/ha qui, sans être extrêmement ambitieuse, prend néanmoins en compte l'objectif de modération de consommation de l'espace de façon adaptée à un espace comme le Coeur de Chartreuse.

Sur l'ensemble de ces surfaces et de ces logements, les projets maîtrisés par les OAP représentent une

---

67 cf. art. R. 151-3 du code de l'urbanisme (6°) : « Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation [...] définit les critères, indicateurs et modalités retenus ... »

68 NB : ce résumé non technique mériterait néanmoins un sommaire pour être facilement exploitable.

69 cf. RP3 p. 85-86

surface totale de 43,5 ha pour un total de 621 logements<sup>70</sup>, soit un peu plus de la moitié de la surface pour un peu moins de la moitié des logements et une densité moyenne de 14,3 logements/ha. Il en résulte que, dans les espaces non couverts par des OAP, pour lesquels la collectivité n'a aucun moyen pour maîtriser la densité des constructions réalisées, il est attendu la réalisation de 633 logements sur 33 ha, soit une densité moyenne de 19,2 logements/ha. En l'absence de tout outil de maîtrise, une telle densité paraît assez peu réaliste<sup>71</sup> et il paraît très probable que la densité globale attendue ne sera pas atteinte. Pour assurer l'atteinte de l'objectif de densité, et donc de modération de consommation de l'espace, le seul moyen serait de couvrir une plus grande part des besoins de logements par des OAP, soit en augmentant la densité des secteurs d'OAP, soit en augmentant leur nombre et les surfaces et nombre de logements correspondants.

Par ailleurs, certaines opérations d'aménagement, de par leur localisation excentrée, posent aussi question quant à la limitation de l'étalement urbain et l'objectif de consolidation de l'armature territoriale, notamment :

- les projets d'urbanisation situés au hameau du Plan Martin (centralité de troisième rang) à Entremont-le-Vieux (pôle d'accompagnement) qui viennent étendre de façon disproportionnée l'enveloppe urbaine actuellement réduite<sup>72</sup> ;
- les cinq secteurs situés en discontinuité au titre de la loi Montagne sur les communes de Saint-Franc, Saint-Pierre-d'Entremont (Savoie) et Corbel, qui ne représentent par ailleurs qu'un potentiel de 10 logements<sup>73</sup> mais qui, agglomérés à des habitations isolées déjà existantes, vont créer cinq nouveaux hameaux au titre de la loi Montagne.

**L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion et de réexaminer les dispositions proposées relatives :**

- **aux espaces sur lesquels il serait possible d'instaurer des OAP, de façon à assurer autant que possible l'atteinte de l'objectif de densité des constructions à usage d'habitat, et donc de l'objectif de modération de consommation de l'espace ;**
- **à la limitation de l'étalement urbain.**

En ce qui concerne les ambitions en matière d'**activité touristique** du territoire Cœur de Chartreuse, la stratégie du PLUi-H est définie au travers de l'OAP thématique « Tourisme » qui envisage la création de 3000 lits touristiques dont 1300 lits par rénovation ou remise sur le marché et 1700 lits par construction d'hébergements sous forme d'hôtellerie de plein air et de meublés marchands insolites. Ces projets de construction d'habitations légères de loisirs bien que moins artificialisants que les projets de construction de résidences permanentes au regard de leurs surfaces de plancher envisagées (environ 8000 m<sup>2</sup> au total pour les 11 OAP valant UTN), mobilisent en revanche un périmètre d'aménagement bien plus important : 34 ha<sup>74</sup> pour les 11 OAP et une part potentiellement significative de surfaces de stationnement non

---

70 Le rapport de présentation ne présente pas de bilan des OAP, ce qui serait pourtant fort utile. Les totaux indiqués résultent d'une analyse des OAP réalisée par l'Autorité environnementale. À noter que la surface totale indiquée correspond à la surface totale des OAP ; dans certains cas, la totalité de cette surface n'est pas constructible (espaces verts, voiries, ...) ; elle doit être cependant considérée comme artificialisée. La surface « aménageable s'élève à un total de 29 ha.

71 Le rapport de présentation note que « dans un territoire encore très marqué par la ruralité, la gestion économe du foncier est un principe nouveau, les habitants considérant l'espace comme une denrée abondante. Malgré les enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles très visibles sur le territoire chartrois, le principe de densité suscite du rejet alors que la « maison individuelle » reste associée à un idéal de famille et de confort. » (RP3 p. 43)

72 OAPV1 et V4.

73 Annexe-étude de discontinuité loi Montagne p.93.

74 les deux tiers de cette surface correspondent à deux opérations : l'extension d'un camping (11,4 ha) sur les communes des Échelles et d'Entre-Deux-Guiers et une UTN pour des hébergements touristiques et HLL aux Essarts (11,7 ha).

comptabilisées et souvent inscrites au plan de zonage en emplacements réservés (ER).

Au titre du développement des **activités économiques**, il convient de noter que le projet de PLUi-H rend constructibles 16 ha de terres agricoles et naturelles<sup>75</sup>, sans exploiter tout le potentiel de friches initialement identifiées dans le cadre de l'EIE<sup>76</sup>.

En ce qui concerne les **équipements publics** (voiries, stationnements en particulier) et les **aménagements de loisirs**, il n'y a pas eu d'estimation de consommation d'espace mais on peut noter que les ER inscrits (hors périmètre de protection de captage d'eau potable) représentent une surface cumulée importante de plus de 55 ha.

Il résulte de tout ceci que, même si les insuffisances des éléments présentés dans le rapport de présentation ne permettent pas d'évaluer précisément la qualité de la prise en compte de l'objectif de limitation de consommation de l'espace par le projet de PLUi-H, il apparaît clairement que, en l'état du projet, cette consommation reste importante.

**L'Autorité environnementale recommande que soit engagée une réflexion visant à limiter les périmètres de projet permettant la réalisation d'aménagements à vocation économique et touristique aux strictes nécessités.**

### **3.2. Préservation de la biodiversité et des corridors écologiques du massif de la Chartreuse**

Les deux premières orientations de l'axe 1 du PADD portent sur la préservation de la biodiversité et la garantie de la « *pérennité des espaces naturels, aquatiques et cultivés* » au travers de l'affirmation des continuités écologiques.

Le règlement graphique retranscrit par différentes trames, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>77</sup>, les espaces naturels de valeur (zones humides, coteaux, corridors biologiques, ZNIEFF de type I) dont le nombre est important, ce qui en fait un enjeu environnemental de premier plan du projet de PLUi-H.

Un zonage Nps dit « *espace de protection et de mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux* » est appliqué aux espaces faisant l'objet d'une protection réglementaire (Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides de grande surface...) et au sein duquel le principe d'inconstructibilité est instauré<sup>78</sup>, ce qui est très positif.

La transcription de la trame verte et bleue au regard de la cartographie établie dans le cadre de l'EIE représente un élément essentiel du projet de PLUi-H ; celle-ci est déclinée par le règlement graphique sous la forme de deux trames : corridor biologique « strict » et corridor biologique « souple »<sup>79</sup>. Ces deux

75 cf. RP3, p. 65 et p. 117

76 RP3 p.65 : « *bien que présentant un potentiel très important de l'ordre de 8 ha leur éloignement parfois, leur accessibilité et la complexité de leur réhabilitation de ces bâtiments à court terme ne semble pas envisageable (acquisition des tènements, dépollution, adaptation aux demandes des entreprises actuelles...)* »

77 Extrait de la disposition réglementaire du code : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

78 Est interdit en particulier « *Toute intervention ayant pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer l'un des éléments environnementaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction dans les périmètres repérés.* » Les équipements nécessaires aux services publics y sont toutefois autorisés (ainsi qu'ouvrages techniques nécessaires aux exploitations agricoles).

79 « *Les corridors souples sont identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils peuvent accueillir des*

derniers qualificatifs ne font néanmoins pas l'objet de définition au règlement écrit, ce qui renvoie à l'application du règlement de la zone dans laquelle ils se situent et limitent donc le caractère protecteur de ces trames.

De manière globale, les dispositions prises pour assurer la préservation de la trame verte et bleue soulèvent la problématique de conflit d'usage entre la protection des espaces naturels d'importance et les aménagements que le projet de PLUi-H souhaite réaliser.

A titre illustratif, les projets d'extensions de zones d'activités situés à Entre-Deux-Guiers et Saint-Laurent-du-Pont<sup>80</sup>, qui représentent plus de 50 % de la superficie ouverte à l'urbanisation à usage économiques, mériteraient d'être plus fortement questionnés au regard de leur localisation au sein de l'espace de fonctionnalité du Guiers mort et de ses zones humides, et de l'inscription au sein d'un corridor « souple » d'une des zones d'extension (Saint-Laurent-du-Pont).

**L'Autorité environnementale recommande d'engager une réflexion visant à réexaminer :**

- **la traduction réglementaire de la notion de corridor biologique « souple » en vue de garantir une préservation satisfaisante des continuités écologiques repérées à l'EIE et non protégées par d'autres réglementations par ailleurs (Natura 2000, RNN, APPB) ;**
- **les projets de zones d'activités économiques à Saint Laurent-du-Pont et Entre-Deux-Guiers au regard de leurs impacts environnementaux multiples par ailleurs (paysage, zones humides, risque d'inondation, mise en œuvre de mesures compensatoires...).**

Par ailleurs, du fait des insuffisances du rapport de présentation, il n'est pas possible d'évaluer la qualité de la prise en compte de l'environnement par les projets touristiques situés au contact d'espaces écologiquement sensibles<sup>81</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande que les impacts de ces projets touristiques soient évalués plus finement, notamment au regard des impacts environnementaux que pourraient générer les fréquentations attendues, et que le cas échéant des dispositions soient prises pour éviter ou limiter ces impacts.**

### **3.3. Gestion et protection de la ressource en eau potable**

Comme évoqué au point 2.1.3 ci-avant, l'EIE fournit un diagnostic satisfaisant sur l'état de la gestion et de la protection en l'état actuel de la ressource en eau potable du territoire du PLUiH. Dans l'attente du transfert de compétences de la gestion de l'eau potable vers l'intercommunalité, prévu pour 2026, le RP fait état d'un travail encore important à réaliser sur la mise en œuvre de procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) visant à garantir une protection plus complète des captages fragiles, présents sur le territoire.

**L'Autorité environnementale relève cependant que le règlement graphique ne prévoit pas de trame ou zonage spécifique visant à assurer la protection des captages d'eau potable<sup>82</sup>. Elle recommande en conséquence de mettre en cohérence les dispositions protectrices associées aux captages d'eau potable prévues au règlement écrit avec le règlement graphique.**

Par ailleurs, certaines OAP, en particulier d'hébergements touristiques peuvent interroger au regard du

---

*constructions avec des conditions spécifiques, visant à limiter au maximum l'impact sur l'environnement et assurant le libre passage de la faune. », cf. RP3 p. 47*

80 OAP D1-ZI Chartreuse Guiers (Entre-Deux-Guiers) (3,8 ha) conduisant à la destruction totale d'une zone humide, OAP L1-Grange Venin (4,8 ha) et L14-Grange Venin Sud (2,8 ha).

81 Par exemple, l'UTN du Perché à St Christophe La Grotte et le STECAL NI ouvrant des droits potentiels sur une zone N2000 et ZNIEFF de type I.

82 En l'état actuel, seuls 10 captages d'eau potable sont par ailleurs inscrits en tant qu'ER.

déficit local constaté sur les réseaux d'approvisionnement en eau potable notamment à Saint-Pierre-de-Chartreuse<sup>83</sup>, en relation notamment avec les équipements du domaine skiable existant.

### 3.4. Préservation du patrimoine paysager et bâti

Le territoire de Cœur de Chartreuse présente un patrimoine rural bâti important associé à des paysages reconnus, ce qui a, de façon très pertinente, conduit le projet de PLUi-H à mettre en œuvre des dispositifs visant à l'identifier et le valoriser.

Une trame « *coteau en covisibilité forte au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme* » est une des dispositions importantes visant à faire reconnaître la qualité paysagère rencontrée en massif de Chartreuse. Elle ne fait toutefois l'objet d'une disposition dans le règlement écrit que pour certaines zones<sup>84</sup>. Il serait très souhaitable qu'une telle disposition figure systématiquement dans le règlement de toutes les zones<sup>85</sup>, de façon à garantir une protection satisfaisante du paysage dans le PLUiH.

À cet égard et à titre d'exemples, les projets suivants méritent grande attention :

- le lotissement de six habitations le Pré du Comté à Saint-Pierre-d'Entremont (Savoie)<sup>86</sup>, situé en surplomb du centre-village, aura sans doute un impact très fort sur le paysage et le patrimoine bâti environnant ;
- les projets de zone d'activité et d'habitations au lieu-dit Le Chenevey à Saint-Pierre-d'Entremont (Isère) situés en pente et à l'enveloppe significative par rapport à la morphologie urbaine existante sur le hameau<sup>87</sup>.

**L'Autorité environnementale souligne la qualité du travail d'analyse conduit à ce sujet avec différents partenaires institutionnels (cahier d'ambiances paysagères, livret patrimonial...) ; une pleine prise en compte de ces analyses permettrait d'améliorer le projet de PLUiH vis-à-vis de certains points de sensibilité paysagères.**

### 3.5. Exposition des populations aux risques naturels

Comme pour la thématique de l'eau potable, le projet de PLUi-H a été confronté à un travail ardu de transcription en raison d'une traduction réglementaire très hétérogène du risque au sein de documents d'urbanisme communaux en vigueur partagés entre deux départements (plans d'indexation « en Z », plans de prévention des risques naturels, plans de prévention du risque inondation, règlement d'arrêté ex R.111-3 du code de l'urbanisme, cartes d'aléas...).

À l'échelle des secteurs d'OAP, de nombreux projets sont exposés à un aléa naturel (inondation, coulées de boue, mouvements de terrain, ruissellement sur versant...)<sup>88</sup> qui, bien qu'il soit précisé dans son degré et

---

83 cf. OAP PC2 à PC6.

84 Pour les zones pour lesquelles figure une disposition relative à la co-visibilité, cf. Règlement p 100 (UB), 142 (UH), 168 (UQ), 271 (A), 294 (AC), 316 (N), 337 (NC). Pour les zones pour lesquelles une telle disposition ne figure pas : UT (p.186-187), UY (p.206), 1AU (p.226) , 1AUE (p.244), 2AU (p.257), NL (p.353).

85 NB : une telle disposition serait utile même dans le cas où une zone ne comporterait pas de coteau en visibilité, en cas de révision ou modification du PLUi-H avec changement de zone.

86 OAP SP3.

87 NB : ces zones ne comportent pas de coteau en covisibilité mais sont d'une grande richesse paysagère : ZA Entre deux Guiers : « *Cadre paysager très qualitatif : à dominante naturelle/agricole, encadrée par des haies arborées remarquables, et vues ouvertes sur le grand paysage et les silhouettes des montagnes emblématiques du Cœur de Chartreuse* »

88 Par exemple : OAP L2-Grange Venin Sud (aléa faible/moyen/fort de crue torrentielle : localiser les aléas) ; OAP D4-La Tournette (aléa très fort ruissellement) ; OAP D7-Centre bourg (aléa inondation non localisable en l'état car la

encadré, mériterait également d'être matérialisé au sein du schéma d'aménagement de façon à informer en toute transparence le public et le porteur de projet à venir.

### **3.6. Réduction des émissions de gaz à effet de serre au travers de la limitation des déplacements automobiles**

L'OAP thématique dédiée aux déplacements est un outil intéressant qui vient engager une stratégie territoriale de la collectivité par le biais d'actions qu'elle se fixe pour réduire notamment les déplacements automobiles sur son territoire, notamment ceux générés par l'attractivité de deux agglomérations proches (Chambéry au nord, Grenoble au sud). Elle mériterait d'être approfondie pour lui conférer un caractère plus opérationnel.

La multiplicité de projets de surfaces de stationnement, parfois largement dimensionnés, aux abords des sites touristiques interroge néanmoins sur l'engagement d'une réelle réflexion qui viserait à proposer une alternative aux déplacements automobiles.

---

mise à jour de la cartographie des risques est nécessaire) ; OAP D1-ZI Chartreuse Guiers (enjeu fort, des travaux sont nécessaires pour rendre la zone constructible)...