



**Commune de SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE**

## **DECLARATION DE PROJET N°3**

### **MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**Projet de rénovation d'un bâtiment existant (Chalet de la Charmette) en vue  
de sa réouverture pour une activité d'hébergement et de restauration type  
refuge.**

***DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-h valant SCoT AVEC LA  
DECLARATION DE PROJET***

## Sommaire

<b>1 – Préambule .....</b>	<b>3</b>
1.1 Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	3
1.2 Le document d’urbanisme en vigueur.....	3
1.3 Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU .....	3
1.4 La procédure.....	5
<b>2 - La présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
2.1 Localisation du projet et accès .....	7
2.1.1 La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. ....	11
2.1.2 Saint-Pierre-de-Chartreuse.....	13
2.1.3 Parc naturel régional de Chartreuse .....	13
2.2 Le contexte du projet .....	14
2.2.1 La situation cadastrale du projet.....	14
2.2.2 Le contexte environnemental .....	15
2.2.3 Le contexte touristique et économique .....	17
2.2.4 Le contexte culturel et patrimonial .....	18
2.2.5 Le contexte paysager.....	19
2.3 La présentation du projet.....	19
2.3.1 La maison forestière existante .....	19
2.3.2 Le projet.....	21
2.3.3 Analyse de l’offre « refuges » du secteur.....	26
<b>3 - Justification de l’intérêt général du projet .....</b>	<b>28</b>
3.1 Un projet d’intérêt général .....	28
3.2 Un projet en réponse au Projet d’Aménagement et de Développement Durables .....	29
3.3 Des enjeux déclinés dans le projet de territoire communautaire.....	30
<b>4 – Mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse.....</b>	<b>32</b>
4.1. Nature de la mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse.....	32
4.2 La valeur et la vulnérabilité du secteur concerné par la procédure. ....	36
4.3 Prise en compte des documents supra-communaux .....	38
4.4 Pièces modifiées .....	39

## 1 – Préambule

### 1.1 Coordonnées du Maître d’Ouvrage

Communauté de Communes Cœur de Chartreuse – 2 ZI Chartreuse Guiers – 38380 ENTRE-DEUX-GUIERS.

Référent politique : Anne LENFANT, Présidente de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse.

Référent technique Cœur de Chartreuse : Thomas LEPETIT-COLLIN.

Porteur privé du projet : SAS Chalet forestier de la Charmette, domiciliée au 98 route du Désert – 38380 SAINT-LAURENT-DU-PONT.

Référents maîtrise d’œuvre : Philippe MICHEL-MAZAN, Architecte DPLG à ATELIER 21 – Les Cottaves – 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE / Rémy OLIEL, Architecte à BUILDINGS & LOVE ARCHITECTURE – 38120 SAINT-EGREVE.

Le projet est porté par les structures suivantes, liées par un bail commercial :

Société	Chalet Forestier de la Charmette	Gîte-Auberge de la Charmette
Rôle	Cette société détient le bien et finance les travaux de rénovation	Cette société exploite l’établissement d’hébergement/restauration
Code NAF	68.20B	55.20Z
SIRET	980 140 073 00019	977 737 071 00018

### 1.2 Le document d’urbanisme en vigueur

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal – H valant SCoT de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a été approuvé le 19 décembre 2019.

Il a fait l’objet d’une modification simplifiée n°1, approuvée le 14 décembre 2021, d’une modification de droit commun n°1 approuvée le 13 décembre 2022 et une deuxième modification simplifiée approuvée le 21 février 2023.

Une procédure de déclaration de projet n°1 est en cours (enquête publique close le 5 novembre 2024 avec avis favorable rendu) pour la création d’un sous-secteur spécifique NL1 caractérisant l’espace multifonctionnel dédié à l’aménagement de terrains multisports et un espace de rencontre dans le hameau de Berland sur la commune de Saint-Christophe-sur-Guiers. Une deuxième procédure de déclaration de projet a été portée par le Département de l’Isère, sans donner suite à date.

C’est sur la base du document d’urbanisme en vigueur et des procédures menées pour son évolution que repose la déclaration de projet n°3 valant mise en compatibilité, objet de la présente demande.

### 1.3 Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU

Localisation du projet	Lieu-dit : Le col de la Charmette 10920 route du col de la Charmette 38380 Saint Pierre de Chartreuse
Parcelles cadastrales concernées	Section F n°126
Superficie de la zone de projet	1377 m²

Classement de la zone dans le PLUi-H en vigueur	Nps ESPACES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
Occupation des sols actuelle	Maison forestière (Habitation)

Le porteur de projet souhaite rénover l'ancienne maison forestière pour proposer une offre de tourisme avec à la fois une composante d'hébergement en demi-pension et une composante buvette/restauration.








Le projet est donc la réouverture d'un ERP (établissement recevant du public) de type refuge au Chalet de la Charmette, situé sur la parcelle F 126 sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse.

Dans la mesure où le chalet existant se situe en zone Nps (Naturelle Protégée stricte) au PLUi, un changement de destination est nécessaire pour l'aménagement de cet ERP. La destination à autoriser est « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public ».



Or, ce changement de destination vers une sous-destination n'entre pas dans les conditions actuellement autorisées par le PLUi-H en zone Nps, la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLUi (article R151-5 du Code de l'Urbanisme).

*Ci-dessous l'extrait du zonage au PLUi avec la légende associée (parcelle F0127 au règlement graphique).*





#### Zone naturelle

-  N : zone naturelle
-  NI : dédiée aux loisirs
-  Nlt : dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites
-  Nps : Espace de protection et de mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux
-  Nx : secteur de carrière
-  Nlq : dédiée aux équipements
-  Nc : naturelle constructible 1 : économique, 3: tourisme/loisir

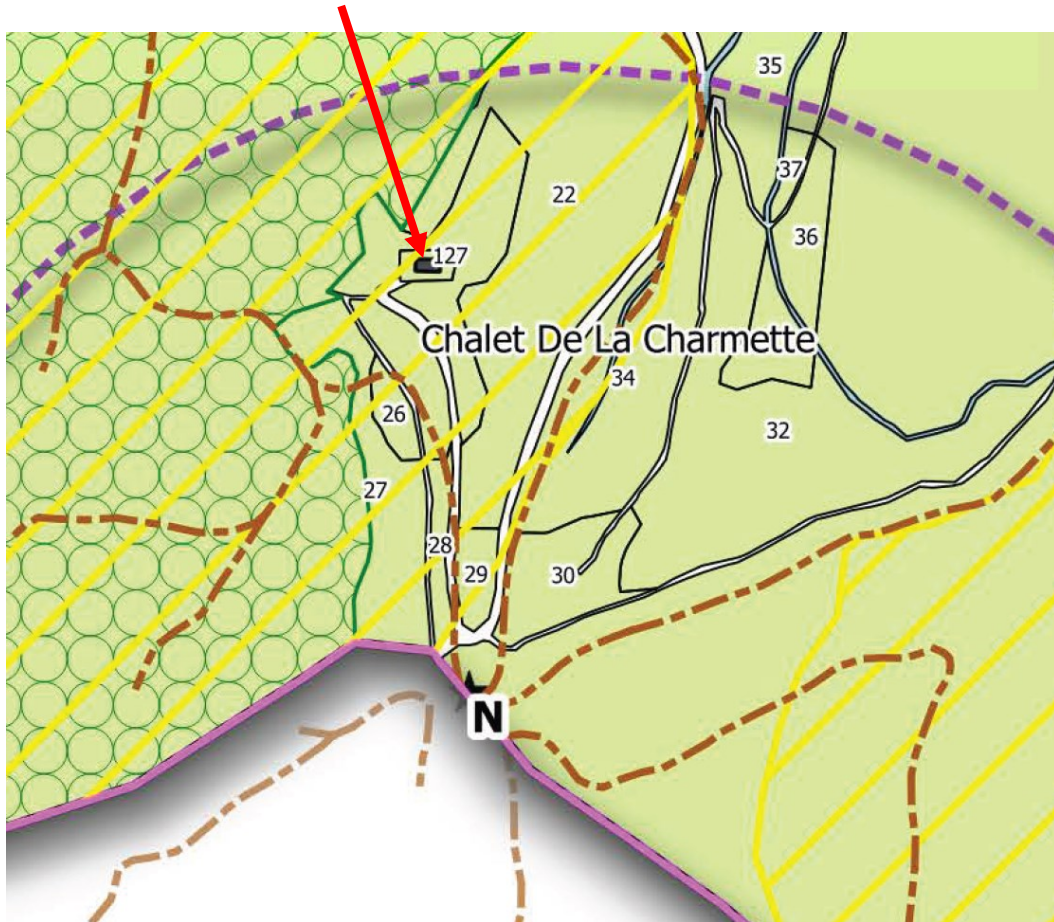
#### Prescriptions

-  Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU
-  Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23

#### Informations

-  Périmètre d'attente de projet d'aménagement au titre de l'article L151-41 5° du CU
-  Desserte Forestière
-  Équipement forestier
-  Refuge

#### *Localisation du projet de refuge / Chalet de la Charmette*



La déclaration de projet vaut mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – H valant SCoT de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse approuvé le 19 décembre 2019.

#### 1.4 La procédure

##### **La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme :**

La loi d'orientation pour la ville a codifié la « déclaration de projet » à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme (opération de requalification urbaine, création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif...).

La déclaration de projet du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est bien la mise en compatibilité du document d'urbanisme (SCoT, PLU).

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 apporte d'utiles clarifications, en étendant son champ d'application et en ajoutant « la réalisation d'un programme de construction » à la liste des opérations pouvant donner lieu à une déclaration de projet. De plus, il prévoit que les aménageurs ou constructeurs pourront signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec les collectivités pour l'organisation du financement des équipements publics.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 a défini à droit constant le champ d'application de la mise en compatibilité d'un plan ou d'un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, tel que la déclaration de projet.

Elle a surtout précisé les dispositions communes aux mises en compatibilité. Elle reprend les dispositions existantes et précise l'autorité chargée d'engager l'enquête publique en vue de la mise en compatibilité ainsi que la forme de son approbation.

Monsieur le Maire mène la procédure de mise en compatibilité (articles L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme). Il organise l'examen conjoint et l'enquête publique. Ensuite, il soumet au conseil municipal compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

***L'autorité qui mène la mise en compatibilité :***

- Organise l'examen conjoint
- Soumet ensuite au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal

***Contenu du dossier :***

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête, sans que l'autorité compétente ait sur ce point un quelconque pouvoir d'appréciation. Elle comporte également les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. L'obligation de motivation de ces déclarations prend toute son importance à la lumière de la nature juridique de ladite déclaration.

La déclaration de projet précise aussi les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (présentation du document dans son état actuel et futur...). Elle comprend l'analyse des incidences sur Natura 2000 et l'évaluation environnementale éventuelle. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. Ces modifications ne sauraient bien sûr altérer l'économie générale du projet.

## 2 - La présentation du projet

### 2.1 Localisation du projet et accès

Le Chalet de la Charmette est situé dans le secteur Sud-Ouest du massif de la Chartreuse, sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. Le chalet est représenté par le pictogramme 🏠 dans ce plan :



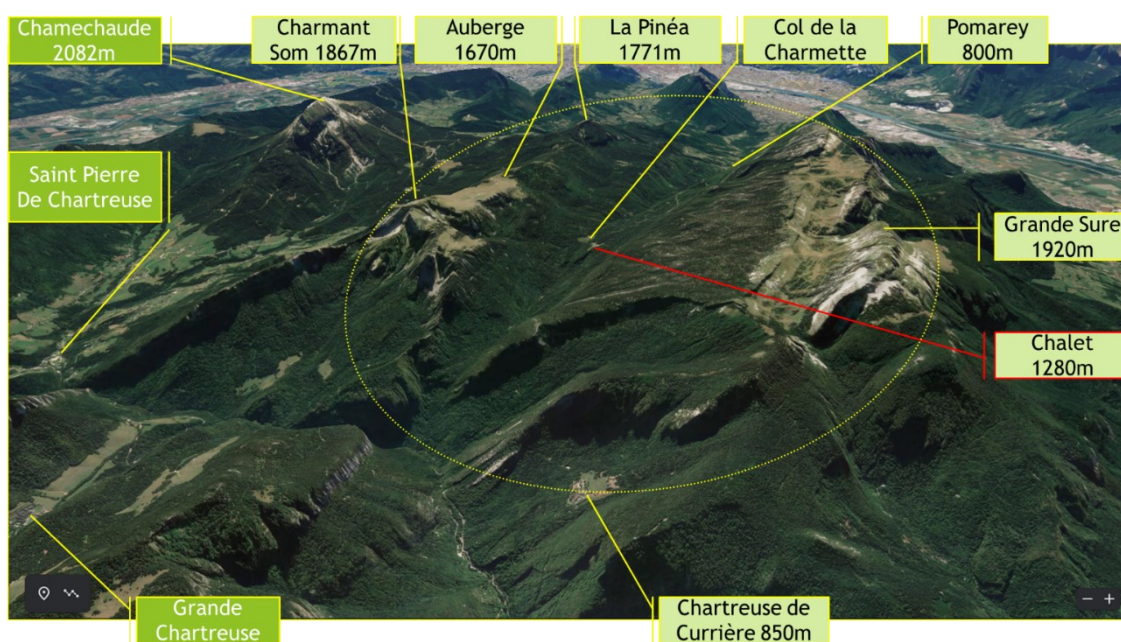
Il se situe en bout de route au Col de la Charmette, au cœur de la Forêt d'Exception du Parc Naturel Régional de Chartreuse, entre les sommets de la Grande Sure, de la Pinéa et du Charmant Som, à 1280 m d'altitude.

Accès en véhicule :

Depuis Saint-Égrève, la D105 en passant par Proveysieux le long du Tenaïson.

Accès pédestres :

- Depuis le monastère de Currière (Saint Laurent du Pont), par la route forestière de la Charmette
- En sentier balisé :
- Depuis l'oratoire d'Orgeval ou les chalets du Charmant Som (Saint Pierre de Chartreuse)
- Depuis Pomarey (Proveysieux)
- Depuis Planfay (Proveysieux)
- Depuis la D105, cote 1130 (Proveysieux)



Le site est entouré de sommets :

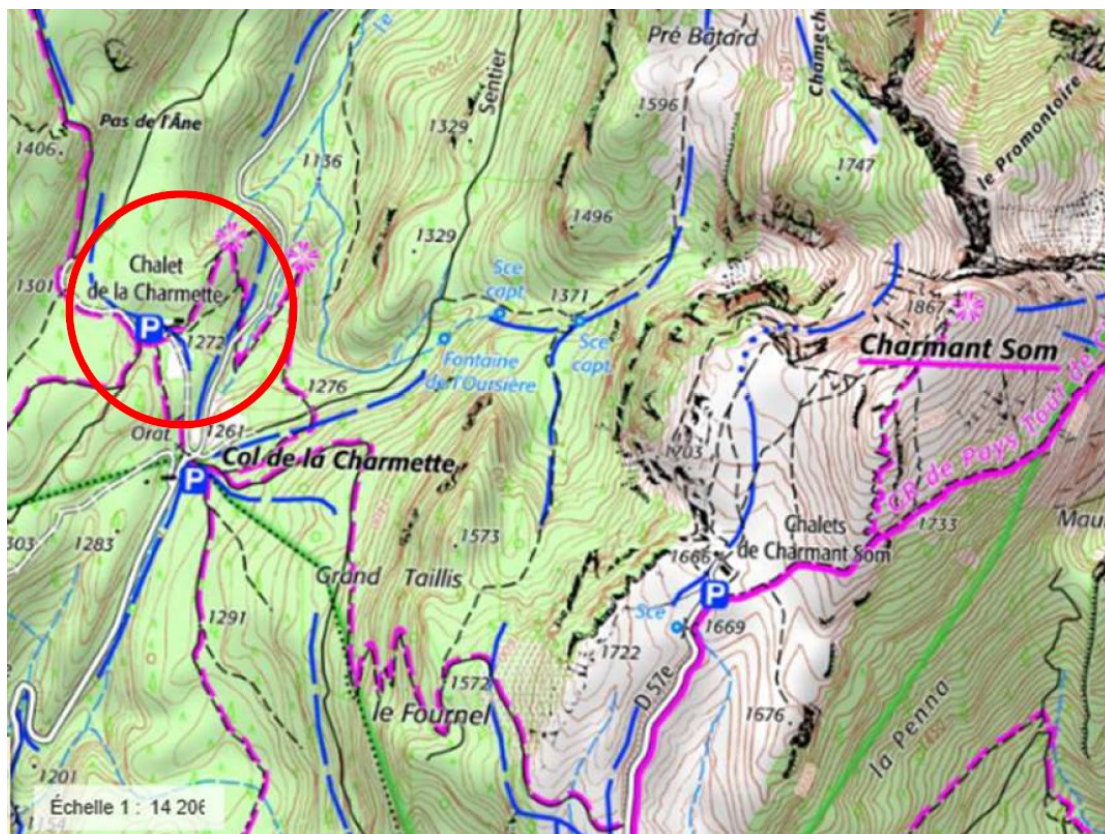
**La Grande Sure :** Sommet s'élevant à 1 920 mètres d'altitude dans le massif de la Chartreuse, dans les Alpes, et dominant le Pays voironnais. Il est constitué de calcaires du Fontanil. Il peut être gravi par le versant oriental depuis le col de la Charmette en passant par le col de la Grande Vache ou depuis le col de la Placette par le versant occidental, qui présente cependant plus de dénivelé et des passages plus difficiles.

**La Pinée :** Située dans le massif de la Chartreuse, La Pinée est un sommet culminant à 1 771 mètres d'altitude. Elle offre une vue panoramique imprenable sur les vallées environnantes et les sommets alpins. L'ascension de La Pinée depuis le col de la Charmette est une randonnée populaire, offrant aux visiteurs la possibilité de découvrir la beauté sauvage et préservée de la Chartreuse. Les sentiers serpentent à travers des forêts de conifères et des prairies alpines, offrant des vues spectaculaires tout au long du parcours. Une fois au sommet, les randonneurs sont récompensés par un panorama à couper le souffle, faisant de La Pinée un incontournable pour les amoureux de la nature et les passionnés de randonnée.

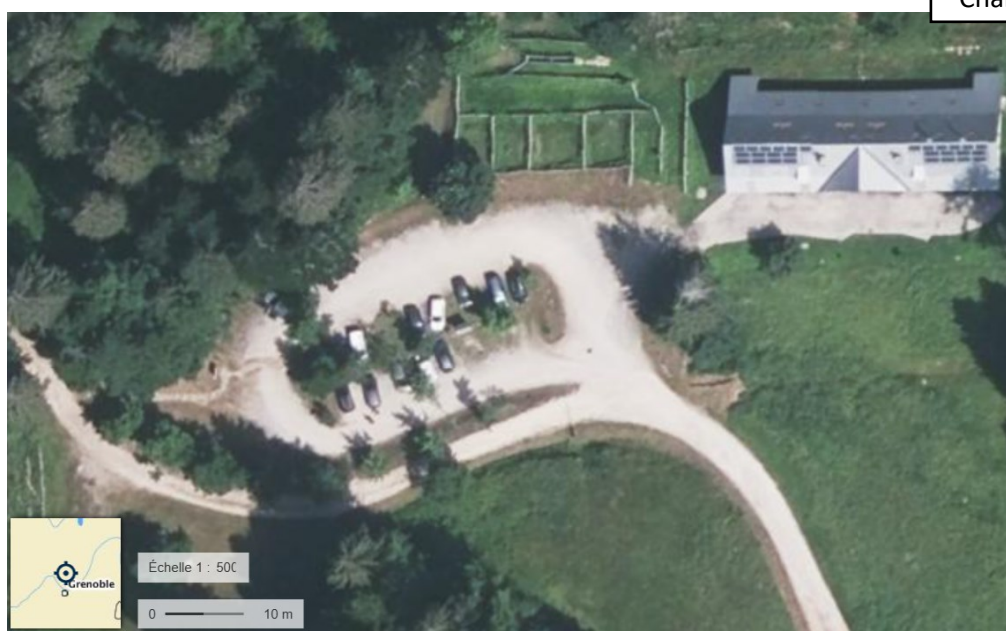
**Le Charmant Som :** Sommet culminant à 1 867 mètres d'altitude. Il est constitué de calcaires mais possède un relief moins marqué que les sommets environnants, ce qui lui vaut d'être couvert de prairies d'alpage à l'origine de son nom. Celles-ci sont occupées et entretenues par des bergers depuis le Moyen Âge. Elles sont accessibles par une route depuis le col de Porte jusqu'à 200 mètres sous la

cime principale. La route aboutit à deux bâtiments servant à la fois d'auberge, de chalet et de fromagerie. Il est également accessible depuis le col de la Charmette en traversant un espace forestier.

De chaque côté du col le Ténaison coule dans un vallon. Il se déverse au nord dans le Guiers Mort. Au Sud il rejoint la Vence, qui se jette dans l'Isère. L'environnement immédiat est forestier.



Chalet de la Charmette

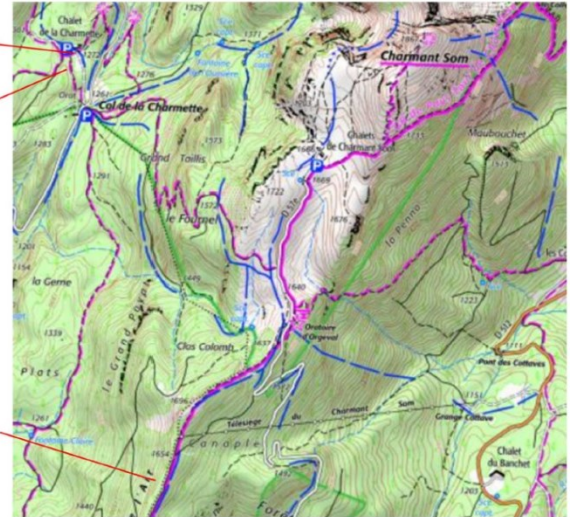


Position des prises de vue

parking  
attenant

Chemin  
d'accès

crête Pinéa –  
Charmant-Som



Vue depuis la parking attenant – automne 2023



Vue depuis la crête Pinéa – Charmant-Som – automne 2023



Vue depuis le chemin d'accès – automne 2023



### 2.1.1 La Communauté de Communes Cœur de Chartreuse.

La commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse fait partie de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse.

Issue d'une volonté forte de travailler ensemble et d'affirmer une identité commune, la Communauté de communes Cœur de Chartreuse est née le 1 janvier 2014 de la fusion de trois EPCI : Communauté de communes Chartreuse Guiers, Communauté de communes Mont Beauvoir, Communauté de communes Vallée des Entremonts.

Le territoire Cœur de Chartreuse se situe au cœur du massif de la Chartreuse et de son Parc Naturel Régional. Situé au cœur du sillon alpin, le massif de la Chartreuse est bordé par trois agglomérations influentes (Grenoble, Chambéry et Voiron) qui s'étendent jusqu'à son pourtour.

La Communauté de Communes est comprise en intégralité dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Chartreuse et représente 60 % de son territoire. L'intercommunalité regroupe 17 communes dont 10 communes situées en Savoie et 7 en Isère :

LA BAUCHE, CORBEL, LES ÉCHELLES, ENTRE-DEUX-GUIERS, ENTREMONT-LE-VIEUX, MIRIBEL-LES-ECHELLES, SAINT-CHRISTOPHE-LA-GROTTE, SAINT-CHRISTOPHE-SUR-GUIERS, SAINT-FRANC, SAINT-JEAN-DE-COUZ, SAINT-JOSEPH-DERIVIERE, SAINT-LAURENT-DU-PONT, SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (Isère), SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT (Savoie), SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE, SAINT-PIERRE-DE-GENEBROZ, SAINT-THIBAUD-DE-COUZ.

La situation du Massif de la Chartreuse dans la partie externe de la chaîne alpine impose une forte contrainte topographique. Entre plaine, fond de vallée encaissé, gorges, coteaux, plateaux et sommets, les espaces naturels et montagneux contraignent fortement l'urbanisation. Les cours d'eau, notamment les deux Guiers, ont influé sur la structure du territoire. Sur ce territoire étagé, l'altitude varie entre 310 mètres à Miribel-Les-Echelles et 2082 mètres sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse (sommet de Chamechaude).

**Ainsi, toutes les communes sont soumises à la loi montagne d'autant plus que le relief est une composante essentielle de la structure et de l'identité du Cœur de Chartreuse.**



### 2.1.2 Saint-Pierre-de-Chartreuse

Saint-Pierre-de-Chartreuse s'inscrit dans un secteur de moyenne montagne qui abrite de nombreux hauts sommets du massif de la Chartreuse dont le sommet de Chamechaude (2 082 m, d'altitude), point culminant de ce massif, mais aussi le Charmant Som, un des rares hauts sommets de la Chartreuse qui soit quasiment accessible aux véhicules motorisés (sauf en hiver).

La commune héberge également un site historique majeur, le monastère de la Grande Chartreuse, de nombreux sites et sentiers de randonnées, une station de ski alpin avec de nombreuses pistes transformées en pistes de VTT en été.

Le village et ses environs attirent de nombreux touristes chaque année comme l'attestent de nombreux sites d'hébergement à vocation touristique.

La commune comprend un bourg central, de taille relativement modeste et un grand nombre de hameaux (dont celui de Saint-Hugues-de-Chartreuse) répartis sur un territoire de plus de 8 000 hectares, classant ainsi cette commune parmi les territoires les plus vastes du département de l'Isère.

### 2.1.3 Parc naturel régional de Chartreuse

Saint-Pierre-de-Chartreuse et l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse font partie intégrante du Parc naturel régional de Chartreuse.

Le plan de Parc identifie le col de la Charmette (cercle violet au centre de l'extrait de plan) comme un 'Pôle d'attractivité à qualifier prioritairement' pour 'Développer une destination touristique 4 saisons respectueuse de son territoire', et comme un 'Site paysager remarquable (ponctuel) à préserver et valoriser'.



La Charte du PNR de Chartreuse 2022-2038 estime les fréquentations suivantes pour le site et les points d'intérêt environnants :

Lieu	Fréquentation annuelle
Col de la Charmette (Provezieux, St-Pierre de Chartreuse)	6 800
La Grande Sure	8 000
Charmant Som	75 400

Parmi les 5 grands défis que ce document fait émerger, 3 peuvent être cités ici :

- La valorisation des atouts, des qualités et des identités du territoire, en particulier au travers du paysage,
- La contribution locale au grand défi du changement climatique et de la transition énergétique,
- La capacité du territoire à concevoir de nouvelles façons de faire,

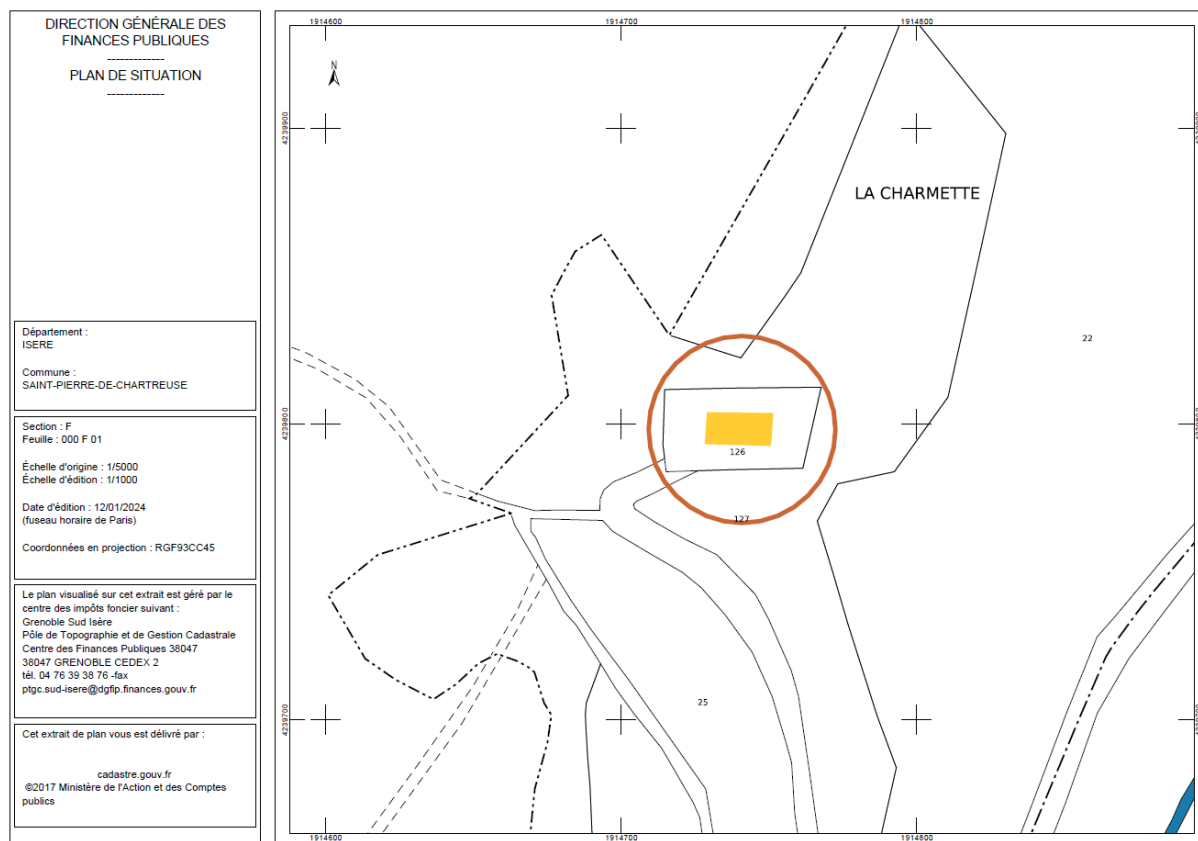
Le projet de réouverture du chalet répond à ces objectifs visés.

## 2.2 Le contexte du projet

### 2.2.1 La situation cadastrale du projet

La maison forestière et son environnement immédiat se situent sur la parcelle F 0126, au lieu-dit « Le Chalet de la Charmette » et dans le site NATURA 2000 FR8201741 « Ubacs du Charmant Som et des Gorges du Guiers Mort ».

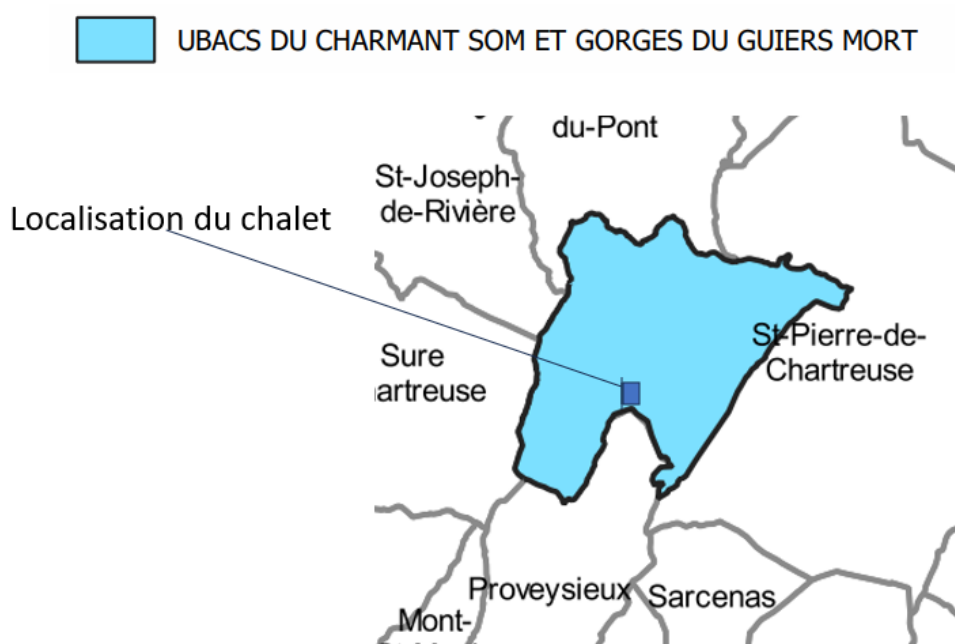
Cette parcelle est la propriété de la SAS Chalet forestier de la Charmette (surface de 13,77 ares pour la parcelle et 2,46 ares pour le bâtiment).



## 2.2.2 Le contexte environnemental

**Le projet est situé en zone naturelle**, au sein de la Forêt Domaniale de Grande Chartreuse, au sein du Parc naturel régional de Chartreuse.

Il est inclus dans le **site Natura 2000 (Directive Habitats) FR8201741 « Ubacs du Charmant Som et des gorges du Guiers mort. »** Il est également dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II : « Massif de la Chartreuse » et une ZNIEFF de type I « Forêt de Génieux ».



Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le chalet est situé à proximité des ZNIEFF de type I « Massif du Charmant Som » à l'est et celle à l'ouest « Montagne de la Grande Sure ».

Le chalet est inclus dans un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue au titre du SRADDET AURA de 2020). Il se situe à 2 km au sud-ouest de la Réserve Biologique Intégrale (RBI) de la Combe de l'If.

**Un repérage chiroptères a été effectué sur le terrain le 18 mars 2024 à l'initiative du propriétaire (cf. communication séparée).**

- Le PNR indique ne pas avoir d'inventaire pour le site à proximité immédiate du chalet de la Charmette, hormis un piège-photo. Ce dernier nous renseigne sur la présence de chat forestier, loup, chamois, cerf et autres ongulés sauvages à proximité du chalet. L'inventaire le plus proche se situe sur la tourbière de Manissole, à 1 km du chalet de la Charmette, site en dehors des sentiers de randonnée (étude CBNA habitat 2020, inventaire de la Buxbaumie verte et de l'Orthotric de Roger 2016)
- L'ONF indique ne pas avoir d'inventaire. Les observations faites sur le terrain sont répertoriées dans une base de données qui peut produire des rapports en spécifiant un périmètre d'extraction (contact : Hervé Gléreau, Technicien Forestier Territorial ; Unité territoriale Chartreuse Voironnais [herve.glerean@onf.fr](mailto:herve.glerean@onf.fr) ).

The map displays the Réserve naturelle des Hauts de Chartreuse, a green-shaded area in the center. Surrounding towns and villages include Saint-Pierre-de-Chartreuse, Saint-Bernard du Touvet, Saint-Hilaire du Touvet, and Saint-Pierre-de-Mercuze. Major roads like D 1006, D 912, D 512, D 520, D 523, and D 525 are marked. A scale bar at the bottom left shows 2 km. The map is powered by Leaflet and OpenStreetMap data.

**Le site de projet n'est pas concerné par la réserve des Hauts Plateaux de Chartreuse, car distant de plus de 4 km du secteur soumis à cet espace protégé.**

### 2.2.3 Le contexte touristique et économique

#### **La sylviculture**

La commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse dispose d'un plan d'aménagement forestier 2020-2033, établi par l'Office National des Forêts dont les principaux faits marquants sont les suivants :

- Près de 80% de la surface de la commune est boisée et la surface de la forêt aménagée représente 18% de la surface boisée de la commune.
- La production de bois d'œuvre de qualité est effective sur 660 ha sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. En particulier, les conditions sont très favorables à la production de résineux (précipitations importantes et bien réparties sur l'année).
- La productivité biologique moyenne est de 4,5 m<sup>3</sup>/ha/an.
- Les nouveaux objectifs pour la forêt communale de St-Pierre sont d'assurer son renouvellement et de faire face au changement climatique. Les problématiques sont liées principalement au risque de sécheresse qui menacerait les peuplements de sapins et épicéas, mais également de hêtres. Les risques incendie devraient également accroître avec le changement climatique.

Tel qu'inscrit au Document d'objectifs du site Natura 2000 « UBACS DU CHARMANT SOM ET GORGES DU GUIERS MORT » de 2020, une Association Syndicale Autorisée, nommée « ASA Forêts de Chartreuse », a été créée en 2004. Son objet est l'équipement des forêts de Chartreuse pour leur exploitation, leur protection et leur mise en valeur. Une étude de type Plan Simple de Gestion a été réalisée sur l'ensemble des parcelles concernées par cette ASA. (Les Marcellières sur Proveysieux, Les Fraisses sur St Pierre d'Entremont Isère et Combe Mercier sur St Pierre de Chartreuse soit un total de 287 ha dont 256 ha appartenant à 155 propriétaires privés forestiers) (COFORET, 2011).

Le site Natura 2000 comporte la section des Marcellières pour partie, sur le versant Est de la Grande Sure, à proximité du Col de la Charmette. Cette section couvre 190 ha dont 12 ha de propriété publique et 178 ha de forêt privée (195 parcelles et 77 propriétaires). L'objectif d'exploitation sur cette section, indiqué dans l'étude de type Plan Simple de Gestion, est la production de bois d'œuvre résineux de qualité charpente. Les feuillus devraient être exploités pour le bois de chauffage en bois bûche et en bois énergie.

#### **Le tourisme et les loisirs**

De nombreuses activités sont pratiquées sur, et au départ du site de la Charmette tant en été qu'en hiver (raquette, ski de randonnée et ski de fond).

En matière d'analyse des itinérances, le col de la Charmette est une destination classique des cyclistes, il est régulièrement inscrit au programme des "Echappées Iséroises" organisées par le département.

Une offre de randonnée à dos d'âne promue depuis le Sappey-en-Chartreuse fait également régulièrement partir ses clients depuis le col.

Sont ainsi répertoriés aux abords du site :

- 8 randonnées pédestres répertoriées (départ du Col de la Charmette ou du parking attenant au Chalet)
- les 'Chemins du soleil' (VTT)
- l'itinéraire équestre 'Cœur de massif'
- les 'P'tites Routes du Soleil' (vélo et VAE)
- le GRP 'Tour de Chartreuse'
- Au pied du Charmant Som, les tracés du GR9 et du GRP 'Tour de Chartreuse' se juxtaposent (depuis la révision du GR 9 de 2023). Le chalet est alors à 1,5 km à vol d'oiseau (3,15 km via un sentier balisé).

A noter l'interdiction de chasser à moins de 150 m des bâtiments du Col de la Charmette et du Charmant Som.

#### 2.2.4 Le contexte culturel et patrimonial

Référence bibliographique : ETAT DES LIEUX PATRIMONIAL SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE - 2005 - Parc naturel régional de Chartreuse - Conservation du Patrimoine de l'Isère

Dans ce document, section 'Le patrimoine de Saint Pierre-de-Chartreuse' 'Patrimoine public' on peut lire :

##### **Les Maisons forestières**

*Il en existe plusieurs à Saint-Pierre-de Chartreuse. La surveillance et la gestion des zones forestières de la commune sont confiées à plusieurs gardes forestiers, chacun ayant en charge un secteur. Des logements ont alors été construits pour les gardes.*

*Cinq maisons ont pu être observées : une à la Charmette (contenant deux logements), trois à côté Moulin et une à Gérentière. [...]*

*Quant à la maison forestière de la Charmette, elle a été construite dans les années 1862 - 1863 sur l'emplacement d'un ancien habert (habert de la Charmette). »*

La fiche consacré au bâtiment précise :

*« Les principaux aménagements du site datent de la fin du 19ème s. par l'Administration des Eaux et Forêts, pour l'exploitation de la forêt. Le bâtiment comprend dès sa construction deux logements pour les gardes forestiers et leurs familles.*

*En 1921, la maison forestière est louée au Touring Club de France, et sa fonction s'oriente vers une vocation touristique et de loisirs même si une activité forestière continue sur le site. Cela engendre aussi des transformations sur le bâtiment.*

*Avec l'ouverture de la route D 105 en 1931, la Charmette devient un lieu privilégié de promenades. De 1978 à 1995 le lieu n'est plus exploité. Aujourd'hui, la maison forestière renferme un local de chasseurs et en saison une buvette avec petite restauration. »*

La fiche consacrée au chalet dans le document coche les rubriques «*historique*» et «*typologique*» pour l'évaluation de son intérêt patrimonial, et indique un état sanitaire «*mauvais*»

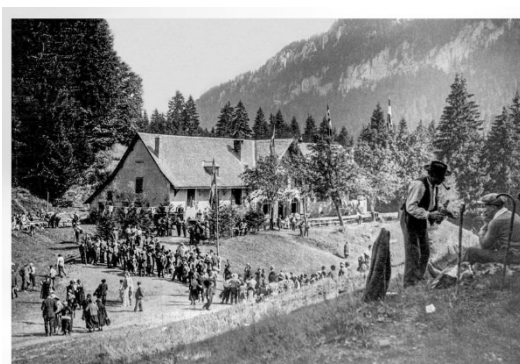
La réouverture au public du chalet, avec en particulier la mise en conformité aux normes et l'objectif de fonctionner en site isolé toute l'année est l'opportunité d'une rénovation en profondeur.

L'approche de réhabilitation retenue se fixe de préserver les éléments suivants, identifiés comme emblématique du bâtiment et de son intégration dans le site :

- Conserver la signature architecturale de la façade Sud, qui est en ligne de mire dans la route d'accès depuis le Col. Ce 'visage' a été mémorisé par des milliers de randonneurs depuis plus d'un siècle. Cette vue est la véritable signature architecturale du lieu
- Conserver les espaces et l'esprit de la salle de restauration. Cette espace de belles dimensions, avec ses encadrements de fenêtre en pierres voutées a été le cœur des différentes activités hébergées par le chalet au fil du temps
- Conserver dans (l'étroite) possibilité laissée par les exigences de mise aux normes d'un ERP, des meubles ou matériaux issus des époques antérieurs du bâtiment



Vues actuelles du chalet en périodes hivernale et estivale.



Images anciennes du chalet à l'époque du TCF : événement festif, accueil sur terrasse sud

### 2.2.5 Le contexte paysager

Les fondements du paysage du site sont fortement liés à l'histoire géologique et au climat qui ont façonné le relief et aux diverses activités humaines passées ou actuelles, qui conditionnent l'occupation du sol (espaces boisés, espaces ouverts, équipements, ...) : le pastoralisme, la sylviculture et les activités touristiques.

Deux points de vue remarquables sont à citer depuis la maison forestière :

- point de vue sur le Charmant Som (Est),
- vue lointaine sur la Pinéa (Sud).

## 2.3 La présentation du projet

### 2.3.1 La maison forestière existante

Localisation du projet	Lieu-dit : Le col de la Charmette  10920 route du col de la Charmette 38380 Saint-Pierre-de-Chartreuse
Parcelles cadastrales concernées	Section F n°126

Superficie de la zone de projet	1377 m <sup>2</sup>
Classement de la zone dans le PLU en vigueur	Nps ESPACES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
Occupation des sols actuelle	Maison Forestière (Habitation)



Le site accueille depuis 1870 un chalet forestier qui a premièrement été habité par deux familles de gardes forestiers afin de surveiller l'exploitation forestier et la chasse. Ce chalet fut ensuite transformé, au début du XX<sup>ème</sup> siècle en structure d'accueil touristique par le Touring club de France. Cette vocation touristique s'est perpétuée jusque dans les années 2000 avec différentes activités allant du gîte de vacances à la buvette restaurant. Depuis une dizaine d'années elle est la propriété du porteur du projet, monsieur Lessoré.

Le bâtiment est dans un site isolé en moyenne montagne (1300 m). Le hameau le plus proche, ainsi que le réseau d'eau, électricité téléphone sont à 6 km. La route d'accès fait l'objet d'une fermeture saisonnière (de novembre à mai), avec ouverture réalisée par les services de la Métropole de Grenoble. Il y a donc un défi d'autonomie en ressources (eau, énergie, assainissement, stockage de denrées).

Il est utile de noter que le projet est dans les faits la reprise d'une activité d'hébergement qui a été interrompue en 2010, lorsque l'état a cédé le bâtiment à monsieur Lessoré.

Dans la période qui a suivi celui-ci s'est principalement consacré aux travaux d'urgence imposés par l'état du bâtiment (traitement d'une importante attaque de mэрule, réfection du toit, ...).

Depuis 2023, le bâtiment appartient à la société 'Chalet Forestier de la Charmette', qui a entrepris des travaux de rénovation avec l'objectif d'y réouvrir le refuge avec une offre de buvette/restauration identique à celle d'avant 2010, et une offre d'hébergement accrue (de 14 à 24 personnes).

Un rapport de 2024 du SDIS mentionne dans son historique une visite effectuée en 2010.

*« Avis favorable à la poursuite du fonctionnement de l'établissement suite à la visite périodique du 08/06/2010. »*

La catégorie et le type d'ERP envisagés pour la réouverture sont inchangés.

Le chalet est du reste encore mentionné comme un hébergement actif dans certains site ou guide, ou panneau d'informations publics.



*Panneau d'information Office de Tourisme - place de la Mairie – Saint-Pierre-de-Chartreuse – Juillet 2024*

### 2.3.2 Le projet

Le projet est de passer d'une habitation à une exploitation de type hébergement-restauration, qui ambitionne une offre touristique respectueuse de l'environnement naturel, en créant des liens étroits avec les acteurs locaux, en encourageant des pratiques douces et décarbonées.



*Insertion du projet de rénovation du Chalet – Octobre 2024*

### **Services proposés**

Les services offerts sont :

- Nuitée en demi-pension, du mercredi soir au lundi matin, de type refuge (dîner à heure fixe, service au plat, grandes tables)
- Pique-nique à emporter pour le déjeuner
- Petite restauration à midi, du jeudi au lundi
- Buvette en journée (débit de boisson licence III) du mercredi 16 :00 au lundi

Les chambres pour le public (8) sont de tailles variables, totalisant 24 couchages :

Capacité	2	3	4	7
Nombre	5	1	1	1

Le niveau visé de mise en conformité avec les normes ERP permet d'accueillir des mineurs en dehors du cadre familial.

Bien que non imposés par la réglementation, les aménagements nécessaires à l'accessibilité aux handicapés est prévue (1 chambre de 2 personnes, un escalier/élévateur).

### **Fréquentation attendue**

La fréquentation du site est extrêmement variable selon les saisons, et selon la météorologie.

En hiver, une fois la route d'accès fermée, une activité très réduite est attendue.

En été, plus de 150 véhicules ont pu être décomptés en jour de pointe sur les parkings du col de la Charmette et celui attendant au chalet. Ils sont distants de 300m.

**La cible de l'établissement pour l'hébergement** (24 lits en demi-pension) est principalement les randonneurs empruntant le GR9 ou le GRP 'Tour de Chartreuse', qui ne disposent pas actuellement d'étape entre le col de Porte et l'agglomération de Saint-Pierre-de-Chartreuse.

Les chiffres suivants sont issus du prévisionnel d'activité pour 2027, année qui se situe au-delà de la phase de lancement, en nombre de nuitées par mois :

Nuitées 2027	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Estimation basse	55	72	101	60	216	197	331	310	206	110	5	30
Estimation haute	55	120	227	135	378	344	469	439	361	221	9	45

La fréquentation du chalet envisagée pour les 6 mois d'hiver (novembre – avril) représente plus ou moins 20% de la fréquentation totale attendue ; 80% de la fréquentation est prévue durant les périodes d'été lors de la forte affluence du site du Col de la Charmette.

**La cible de l'établissement pour la buvette et la petite restauration** est principalement les excursionnistes à la journée se rendant vers le plateau d'Hurtières et la Grande Sure, le Charmant Som ou la Pinéa.

La petite restauration cesse en fin d'après-midi (horaire selon ensoleillement), il n'y a pas de service le soir. Selon la saison et la météo un maximum de 50 sièges seront répartis entre l'intérieur (capacité 40 places assises) ou l'extérieur (capacité 36 places assises).

Il n'est pas attendu que l'activité génère un tourisme de destination : la clientèle attendue est celle déjà présente pour son activité de nature. L'idée est de lui offrir de rester un peu plus longtemps sur place – il n'est pas visé qu'elle vienne pour ça.

Les chiffres suivants sont issus de notre prévisionnel d'activité pour 2027, année qui se situe au-delà de la phase de lancement, en nombre de clients servis par mois :

Buvette 2027	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Estimation basse	46	40	126	113	1 688	2 050	4 025	3 763	2 150	690	30	25
Estimation haute	184	160	504	300	3 375	3 075	6 440	6 020	3 225	1 840	120	100

Petite rest. 2027	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Estimation basse	0	0	0	0	135	246	621	581	258	35	0	0
Estimation haute	12	10	42	25	405	615	1 035	968	516	173	5	6

L'hypothèse basse n'envisage pas de petite restauration en hiver : ce scénario pourrait survenir si l'activité est excessivement déficitaire pendant cette saison (coût de chauffage, complexité de l'approvisionnement, ...).

Par rapport au fonctionnement antérieur (jusqu'en 2010), ces capacités sont comparables pour la buvette et petite restauration ; elles passent de 14 à 24 couchages pour l'hébergement.

### ***Biodiversité et éco-conception***

L'esprit du projet est d'offrir à la population adepte d'activités de nature un lieu où elle peut prolonger et approfondir sa relation avec le site (concept de slow-tourisme).

La relation avec la biodiversité est donc ici centrale : le chalet se veut un lieu qui permet d'en jouir et aussi d'y être sensibilisé à sa fragilité et ses enjeux.

Le public accueilli trouvera au chalet des messages relatifs aux bonnes pratiques en pleine nature (limitation du bivouac, utilisation des sentiers balisés, respect de la flore et de la faune, prévention des feux, règles de l'agropastoralisme, ...) et pourra y entendre des interventions en rapport à ces problématiques (agents du PNR, de l'ONF, écologues, associations type LPO, ...). L'offre d'accueil est également conçue dans cet esprit.

Elle vise prioritairement la clientèle d'ores et déjà présente sur place pour la fréquentation du site et des sommets alentours.

Les horaires de service sont notamment adaptés au cycle des saisons et à l'ensoleillement.

Les capacités d'hébergement et de restauration ont été définies en dessous des potentialités du bâtiment (en référence aux pratiques habituelles des refuges, avec des dortoirs), elles sont aussi limitées par la volonté de fonctionnement énergétique autonome.

L'offre d'hiver se veut celle d'une authentique expérience de refuge isolé, avec un accès pédestre, en ski ou raquettes, pour une clientèle restreinte.

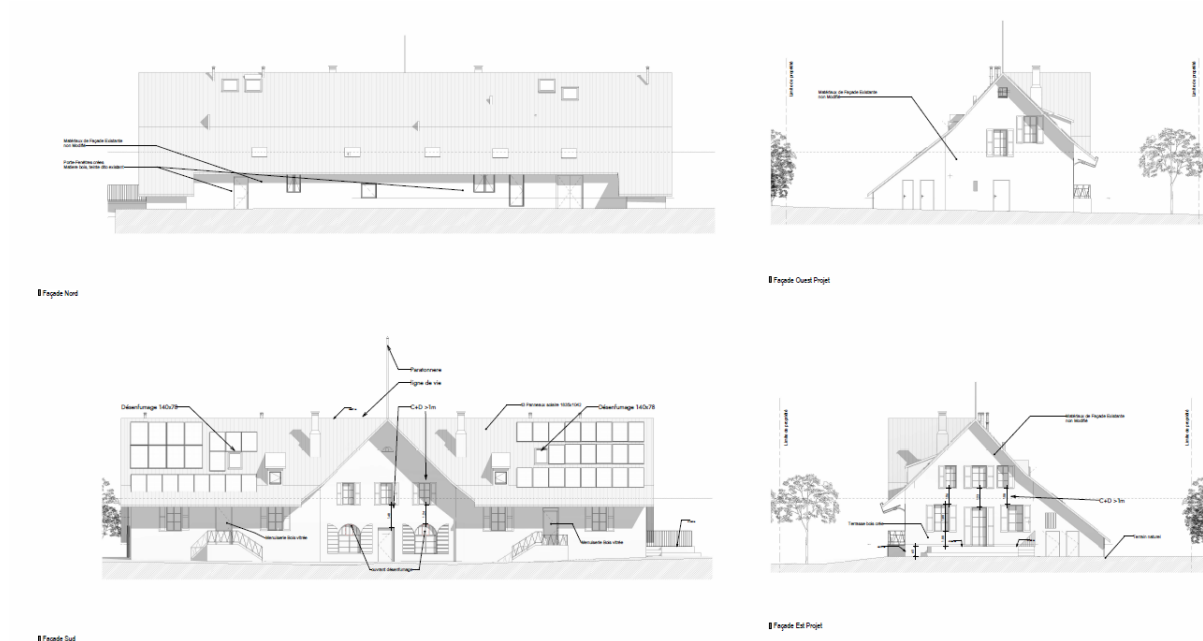
Lors de son étude de faisabilité (en 2022) le projet a été présenté à l'ensemble des acteurs du territoire où il a reçu un accueil favorable. Il a ensuite été présenté dans les instances suivantes :

- Comité de pilotage 'Grande Chartreuse – Forêt d'exception' (mars 2023)
- Comité de pilotage Natura 2000 « Ubacs du Charmant Som et des Gorges du Guiers Mort » (septembre 2024)

L'ouverture de l'établissement n'a pas d'influence attendue sur les pratiques de camping ou caravanning alentours, qui sont marginales aujourd'hui, car les possibilités dans la parcelle autour du chalet sont inexistantes, et rares et malcommodes (terrain chahuté) à proximité.

L'incidence principale de la réouverture du chalet semble être la production d'eaux usées accrue en été, et potentiellement une présence habitée en hiver.

L'approche de rénovation se veut éco-responsable en hommage à l'histoire du bâtiment et l'esprit du lieu. En termes de performances énergétiques, un niveau passif permettant d'atteindre le label Enerphit est visé. Il fait le pari d'un chauffage fonctionnant majoritairement en solaire et bois bûche.



*Plans façade du projet – Octobre 2024*

Comme demandé, les **informations sur l'assainissement mis en place sont fournies en annexe.**

L'eau est issue d'une source et sera potabilisée sur place. Un assainissement individuel (31 équivalents habitants) est réalisé. L'hydrogéologue agréé missionné pour étudier l'emploi de la source pour l'habitation a rendu son rapport avec un avis favorable. L'instruction de la demande d'autorisation préfectorale est en cours entre l'ARS et le Département de l'Isère.

Le porteur de projet distingue la demande d'utilisation du captage de l'Oursière pour l'alimentation du chalet (existant), instruite par l'ARS d'une part, et l'assainissement non collectif des eaux usées (à mettre en place), suivi par le SPANC.

Sont transmis en communication séparée :

- Le rapport de l'hydrogéologue agréé « P. Taluy 2024-001\_ONF\_Chartreuse-avis »
- Le document reçu le 03/12/2024 de l'ARS indiquant l'avancement de la procédure d'autorisation préfectorale pour l'utilisation du captage pour alimenter le chalet « ARS - Chalet de la Charmette - Les étapes de la procédure »
- Le rapport de l'étude hydrogéologique d'étude géotechnique « Alpes-Géo-Conseil - G2 AVP 3900 22 RAPPORT v1 »
- Le certificat de conformité émis par le SPANC de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse le 9 août 2024 « Avis sur la faisabilité\_Refuge\_des\_Charmettes\_2024 »

### ***Parking - Imperméabilisation des surfaces***

Le projet d'ouverture au public sous la forme d'un ERP, ne prévoit pas de changement par rapport à l'agencement paysager de la parcelle.

L'accueil du public est prévu comme avant l'interruption de l'activité en 2010 :

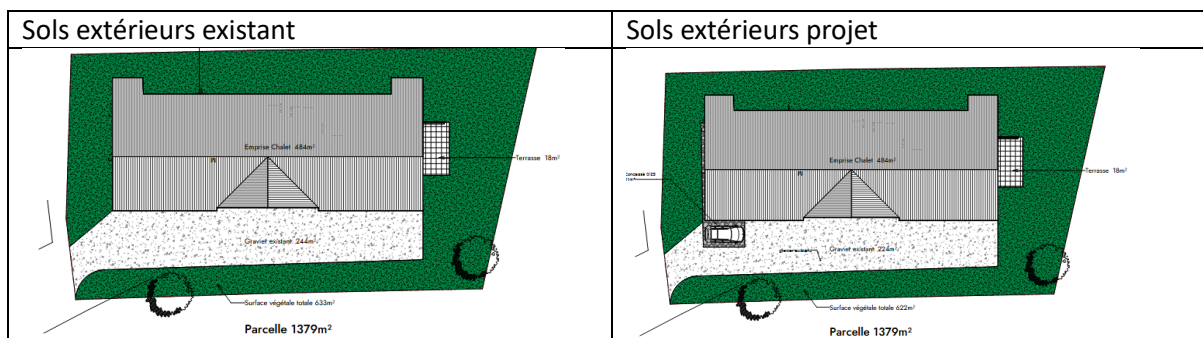
- la terrasse sud affectée au service de buvette/restauration extérieur est inchangée tant en superficie qu'en revêtement (graviers) ;
- stationnement des voitures sur le parking qui jouxte la maison, (parking ONF). C'est un parking de montagne en terre, partiellement recouvert de cailloux concassés.

Parking attenant au chalet (dimanche 01/10/2023)



La reprise de l'activité d'hébergement/restauration nécessite cependant quelques changements mineurs :

- Un emplacement concassé (non imperméabilisant) pour véhicule PMR est prévu dans la parcelle, pour éviter au fauteuil roulant la traversée du parking, qui est peu carrossable. Il est connecté à la terrasse sud.
- Pour permettre les livraisons et la sortie des déchets par le côté du bâtiment, un passage stabilisé de 90cm de large, non imperméabilisant, est prévu le long du pignon ouest (à gauche sur le dessin, peu visible car très mince et principalement sous la dépassée de toiture). La création de ce cheminement est nécessaire pour le respect des règles sanitaires (séparation des circulations propre et sale).



Pour information, l'accès PMR à l'hébergement d'une hauteur de 1m20 est à franchir. La mise en place d'un escalier élévateur à l'intérieur du bâtiment a été privilégiée à une rampe d'accès montant jusqu'à la terrasse Est (à droite sur le schéma), ceci pour éviter une artificialisation du sol, et un impact visuel.

Le projet n'induit aucune imperméabilisation.

Aucune extension de parking n'est prévue.

### ***Une population locale mobilisée pour l'ouverture...***

Le chalet a été fermé en 2010, comme beaucoup d'autres maisons forestières qui ne correspondent plus à une nécessité pour l'accomplissement de la mission de l'Office National des Forêts, héritière de l'Administration des Eaux et Forêts.

La mise en vente par les Domaines a suivi.

Une association « Charmette Ouverte » a alors été créée pour tenter de faire revivre le chalet avec un programme d'animations touristiques et culturelles.

Cette association a eu l'adhésion d'une part importante de la population locale, en particulier de Proveyieux, et a obtenu la suspension de la vente.

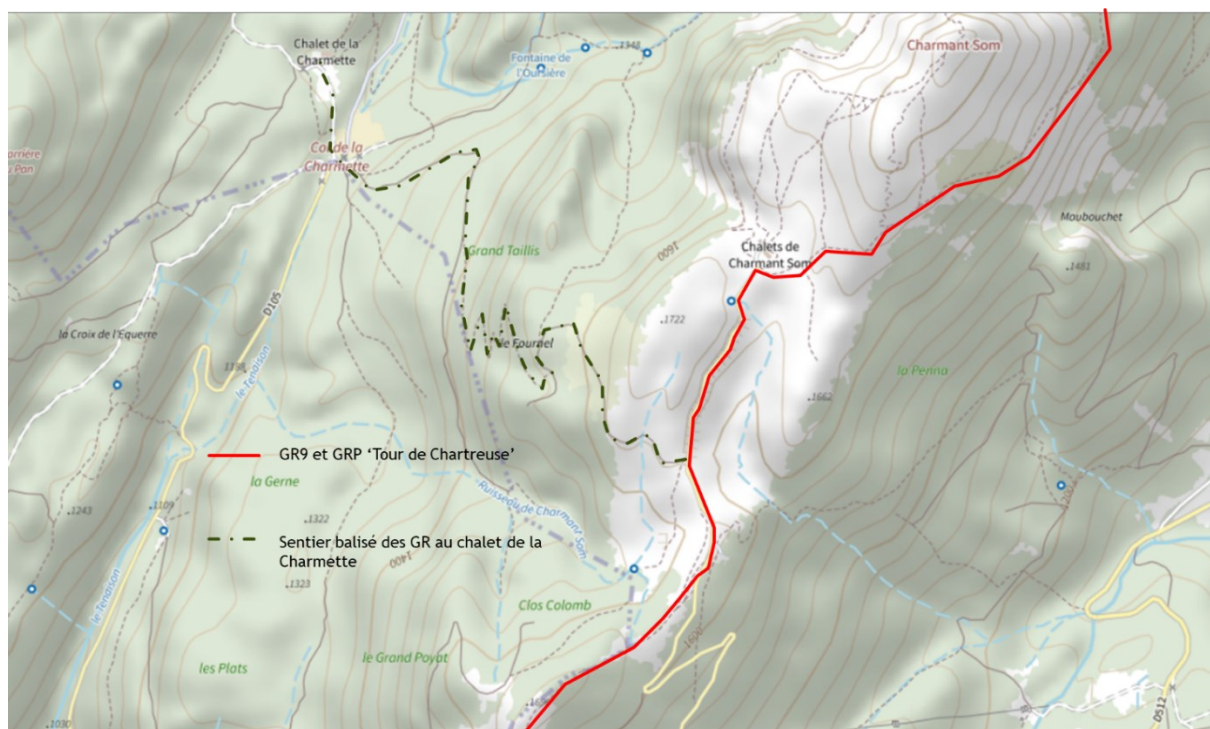
Cependant, en raison des importants travaux requis pour permettre au bâtiment de s'équiper et recevoir du public, cette initiative dans un cadre associatif n'a pu aboutir, et le chalet a de nouveau été mis en vente par les Domaines en 2012.

### **2.3.3 Analyse de l'offre « refuges » du secteur**

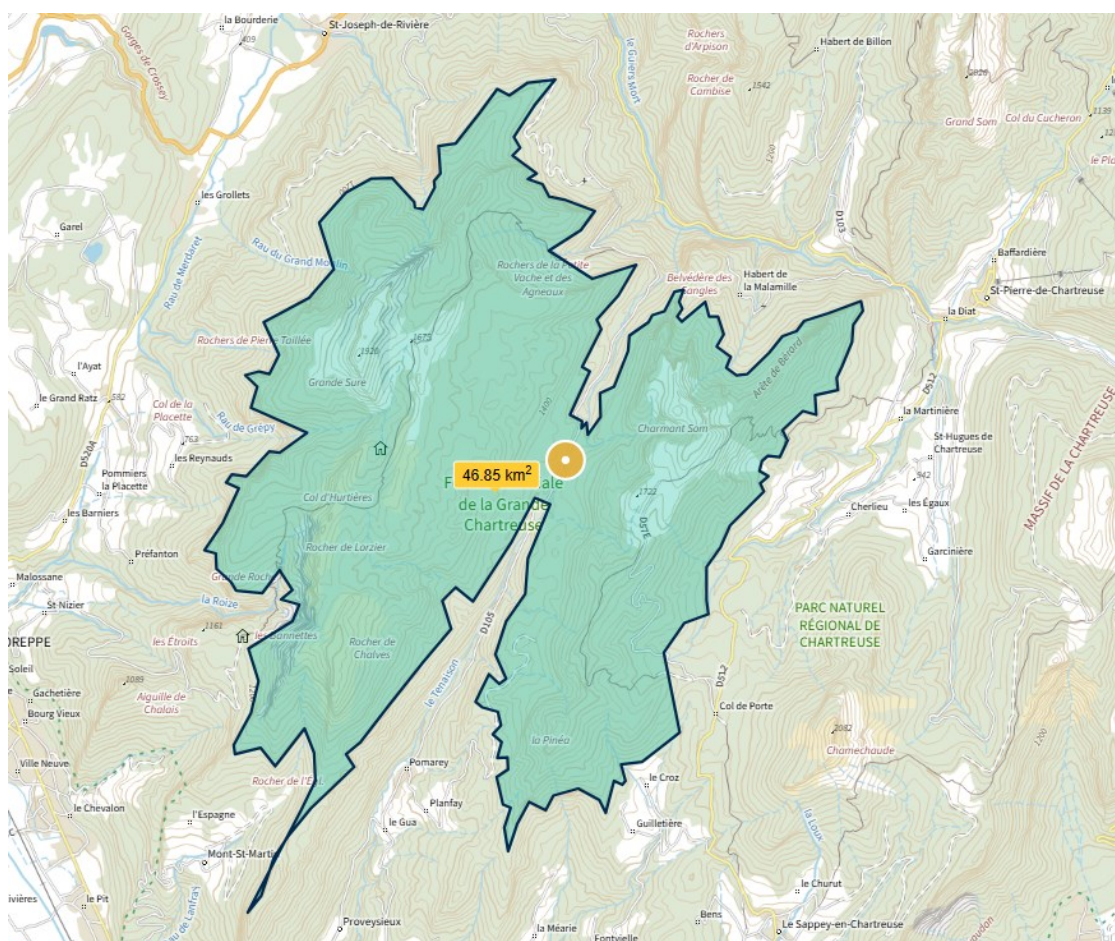
Les hébergements les plus proches sont :

- Au sud : col de Porte, à 5 km
- An nord, Saint-Pierre-de-Chartreuse, à 8 km

Pour le GR9 et le GRP 'Tour de Chartreuse', la réouverture du chalet crée une escale sur un segment montagneux sans hébergement de 13 km.



Plus généralement, le Chalet de la Charmette sera le seul hébergement de montagne gardé dans le secteur Sud-Ouest du massif, soit environ 47 km<sup>2</sup> en ne retenant que la surface au-dessus de la courbe de niveau de 1.200 m d'altitude, ce qui est représenté sur la carte suivante :



*« Les refuges de montagne font incontestablement partie du patrimoine touristique isérois. Ces lieux d'accueil emblématiques disposent d'une image forte et d'une attractivité importante.*

*Le territoire de l'Isère compte 29 refuges gardés de montagne, répartis sur 3 massifs :*

- 5 dans le Vercors
- 16 dans l'Oisans
- 8 sur Belledonne

*avec des modes d'administration différents :*

- 11 refuges communaux
- 8 refuges du Club Alpin Français
- 5 refuges gérés par des privés
- 5 refuges gérés par une association autre que le club alpin (STD et Jarret d'acier). »

*Et fixe comme enjeux :*

- Développer une économie touristique au service de la qualité de vie des habitantes et des habitants, bénéficiaires en première ligne des infrastructures, des activités et des emplois créés.
- Poursuivre le développement, auprès des clientèles de proximité, d'un tourisme courts et moyens séjours multi-saisons,
- Inscrire l'activité des stations de montagne dans une dynamique d'adaptation aux changements climatiques et de leur modèle économique,
- Décarbonner l'économie touristique en particulier en matière de mobilité,
- Renforcer la qualité des services apportés aux clients tout au long de leur parcours de réservation et de visite [...] »

### 3 - Justification de l'intérêt général du projet

#### 3.1 Un projet d'intérêt général

Avec la présentation complète du projet et l'analyse des éléments cités supra ressort deux caractéristiques majeures de ce projet de rénovation en vue d'un changement de destination à vocation de refuge :

- **Le chalet se situe au carrefour de plusieurs itinérances reconnues et très fréquentées ;**
- **En raison du déficit de l'offre d'hébergement dans un large périmètre, l'impact de cette forte fréquentation se limite actuellement qu'à des brefs séjours, non bénéfiques au territoire chartrousin.**

Conformément au Diagnostic du Groupe d'Actions Local Auvergne Rhône-Alpes 'Entre lacs et montagne' « la fréquentation est importante sur la quasi-totalité du territoire et en progression depuis des années, avec des disparités selon les saisons et les zones géographiques, et une prédominance de l'excursionnisme qui n'apporte que peu de retombées économiques sur le territoire.

Ainsi, il est important d'accompagner un modèle touristique intégré et respectueux, vecteur de retombées positives pour le territoire, ses habitants et ses visiteurs notamment en privilégiant la pratique d'itinérances douces telles que la randonnée pédestre, équestre et cyclo (VTT compris).

Concernant plus spécifiquement les besoins liés à ces différents types d'itinérances, on observe :

- *Un manque d'hébergements à la nuitée, qui ne permet pas de pratiquer dans de bonnes conditions l'itinéraire dans son intégralité (très variable selon les secteurs) »*

La première (T01) des opérations ciblées est :

« Renforcer les hébergements à la nuitée le long des axes prioritaires d'itinérance

- *Travaux et aménagements, acquisition de matériels et équipements :*
  - *Pour la rénovation et l'extension de bâtiments existants permettant la création de nouveaux lits ;*
  - *Pour les refuges et autres hébergements existants ET non accessibles en véhicules motorisés sur tout ou partie de l'année , à condition que le projet permette de réduire l'impact environnemental (exemples : production d'énergie renouvelable en remplacement d'un groupe électrogène, rénovation énergétique, amélioration de la gestion des eaux usées ...)* ;

**Bien que porté par un privé, le projet de réouverture du Chalet de la Charmette en tant que refuge répond à l'ensemble de ces enjeux et relève donc d'un intérêt général certain pour le territoire.**

### 3.2 Un projet en réponse au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Ce projet entre également dans plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.** Nous pouvons citer notamment les orientations suivantes :

- **Axe 1 : VALORISER L'IDENTITÉ NATURELLE ET CULTURELLE CHARTROUSINE**

- Thème paysage(s) et identité
  - Orientation 3 : Maintenir l'identité de Chartreuse et ses spécificités en composant un projet qui prend en compte les différentes échelles et la diversité des paysages
  - Orientation 4 : Valoriser et protéger les éléments paysagers locaux ou de nature ordinaire structurants pour les paysages
  - Orientation 5 : Valoriser et préserver les patrimoines bâtis et culturels identitaires
- Axe 4 : DÉVELOPPER LA CAPACITÉ DE CRÉATION DE RICHESSES TERRITORIALES TOURISTIQUES
  - Thème stratégie touristique
    - Orientation 29 : Mettre en place les conditions permettant à l'économie touristique de s'adapter aux défis du changement climatique, aux attentes de la clientèle et de la préservation des ressources
    - Orientation 30 : Favoriser une diversification et une thématisation de l'offre touristique, afin de renforcer les capacités ces capacités d'adaptation
  - Thème paysages et tourisme
    - Orientation 31 : Conforter l'attractivité des sites patrimoniaux par une mise en tourisme et en réseau
    - Orientation 32 : Valoriser et préserver les éléments remarquables du paysage, facteurs d'attractivité (cf. orientations 3,4, 5)
    - Orientation 33 : Mettre en place les conditions d'une fréquentation touristique durable sur les sites naturels et paysagers remarquables à forte fréquentation touristique
    - Orientation 34 : Développer et organiser la fréquentation touristique des zones d'accueil touristiques sites, bourgs, villages et hameaux touristiques
    - Orientation 35 : Avoir l'ambition d'atteindre la masse critique qualificative pour devenir une destination touristique de séjour et consolider l'attractivité actuelle

Le col de la Charmette est identifié comme une « zone de pratique touristique » dans le document, qui rappelle dans le chapitre 'Optimisation des fonctionnalités touristiques' :

*« En premier lieu, l'organisation de la mobilité touristique est centrale surtout au regard du positionnement « slow tourisme ». Il s'agit d'organiser et promouvoir une mobilité douce et collaborative entre les sites patrimoniaux et/ou touristiques les plus fréquentés, par des itinéraires nouveaux, assurant également un lien entre plaine et massif. »*

### 3.3 Des enjeux déclinés dans le projet de territoire communautaire

Le projet de territoire de la Communauté de Communes se décline en quatre enjeux forts :

**Axe 1 : une terre d'accueil**

**Axe 2 : dynamique économique**

**Axe 3 : transitions écologiques et mobilités**

**Axe 4 : bien être et qualité de vie pour tous**

L'axe 'Terre d'accueil' identifie comme enjeux de :

- *Fonder l'accueil sur une offre écotouristique renouvelée*
- *Mettre en place les conditions d'une fréquentation durable par les touristes et les excursionnistes.*
- *Renforcer l'offre d'hébergement de séjour sur le territoire, au service de la stratégie « slow tourisme*

Et précise les objectifs suivants :

- *Développer l'image d'une montagne douce, accessible aux familles, aux jeunes, aux amateurs de nature...*
- *Promouvoir une offre d'activités touristiques basées sur le respect et la valorisation des ressources et de tous les patrimoines (historique, culturel, bâti, environnemental, paysager)*
- *Accompagner le développement des pratiques touristiques adaptées au réchauffement du climat et aux attentes des populations : randonnées d'altitude et en forêt, points de baignade et sports aquatiques, pêche, vélo et VAE...*
- *Accompagner la création de produits touristiques de séjour et moins d'excursionnisme.*
- *Inscrire le territoire dans les réseaux de l'itinérance notamment dans ceux des grandes voies cyclables.*
- *Favoriser des formes de tourisme intégré en accord avec la population locale et résidente, en atténuation des effets environnementaux (gestion des risques naturels, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité, lutte contre l'artificialisation des sols) et en adaptation au changement climatique*

Il formule lui aussi le diagnostic que « *Le territoire est aujourd'hui sous doté en capacité d'hébergement* ».

Et indique que pour la cohérence avec les « *valeurs de durabilité et de sobriété, le premier axe retenu vise à mobiliser, remobiliser ou valoriser l'immobilier touristique existant et faire avec ce qui est déjà présent* ».

L'axe 'Dynamique économique' identifie comme enjeux d' :

- *Accompagner le développement des savoir-faire qui font l'identité du territoire*
- *Accompagner et mieux anticiper les transitions des filières présentes sur le territoire, pour une réponse adaptée aux spécificités des activités de Cœur de Chartreuse et aux ambitions de résilience du territoire*

Et précise les objectifs suivants :

- *Valoriser les savoir-faire et produits locaux sous toutes les formes possibles parmi lesquelles, la restauration, le commerce, les points de vente spécifiques locaux en lien avec les pôles de fréquentation touristique du territoire*
- *Accélérer la transition touristique pour un modèle 4 saisons*
- *Articuler l'offre touristique du territoire avec celle des villes de proximité*

Enfin, l'axe 'Transitions écologiques et mobilités' mentionne comme objectif de :

- *Développer les énergies renouvelables et l'utilisation des ressources locales*

## 4 – Mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse

La présente procédure est la troisième déclaration de projet présentée pour mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse.

Le projet porte sur la réouverture d'un ERP (établissement recevant du public) de type refuge au Chalet de la Charmette. Le projet est conscrit uniquement à la construction existante localisée sur la parcelle F126 pour une surface totale de 13,77 ares pour la parcelle et 2,46 ares pour le bâtiment.

### 4.1. Nature de la mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse

La démarche de mise en compatibilité du PLUi-H valant SCoT est réalisée dans une démarche respectueuse du code de l'urbanisme, des documents supra-communaux, de l'organisation urbaine, des caractéristiques paysagères, des milieux naturels et continuités écologiques, des risques et de l'activité humaine.

Toute évolution du volet réglementaire est réalisée en cohérence avec la hiérarchisation des enjeux définie lors de l'élaboration du PLUi et de ses évolutions.

Afin de pouvoir réaliser le projet de réaménagement de la maison forestière existante, il est nécessaire de procéder à un changement de destination vers le refuge correspondant à la destination suivante à autoriser : « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et la sous-destination « autres équipements recevant du public ». Cependant, ce changement de destination vers une sous-destination n'entre pas dans les conditions actuellement autorisées par le PLUi-H en zone Nps.


La mise en œuvre de la déclaration de projet vise donc à :

- **Créer un sous-secteur spécifique Nps1 au règlement – Secteur dédié à la réouverture d'un refuge au Chalet de la Charmette sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse,**
- **Désigner le bâtiment existant comme pouvant changer de destination,**
- **Réécrire la règle pour autoriser sous conditions les refuges dans la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » / « Autres équipements recevant du public » en zone Nps1 (cf. extraits ci-après).**


Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUi-H valant SCoT.

*Extrait du zonage au PLUi en vigueur avec la légende associée (parcelle F0127 au règlement graphique).*


#### **Zone naturelle**


 N : zone naturelle

 NI : dédiée aux loisirs

 NIlt : dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites


 Nps : Espace de protection et de mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux


 Nx : secteur de carrière

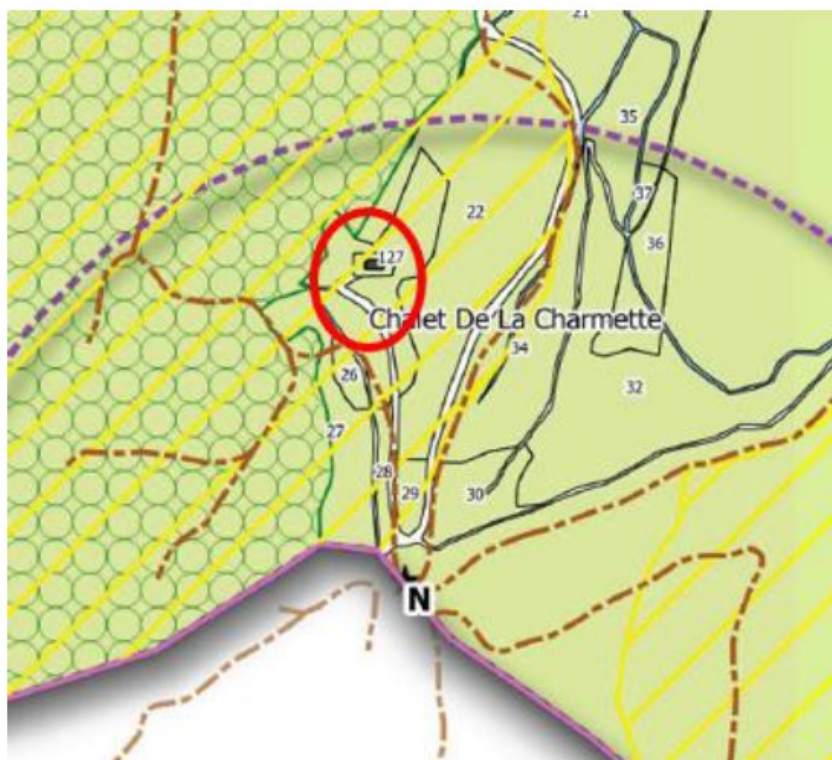
 NIq : dédiée aux équipements

 Nc : naturelle constructible 1 : économique, 3: tourisme/loisir

## Prescriptions

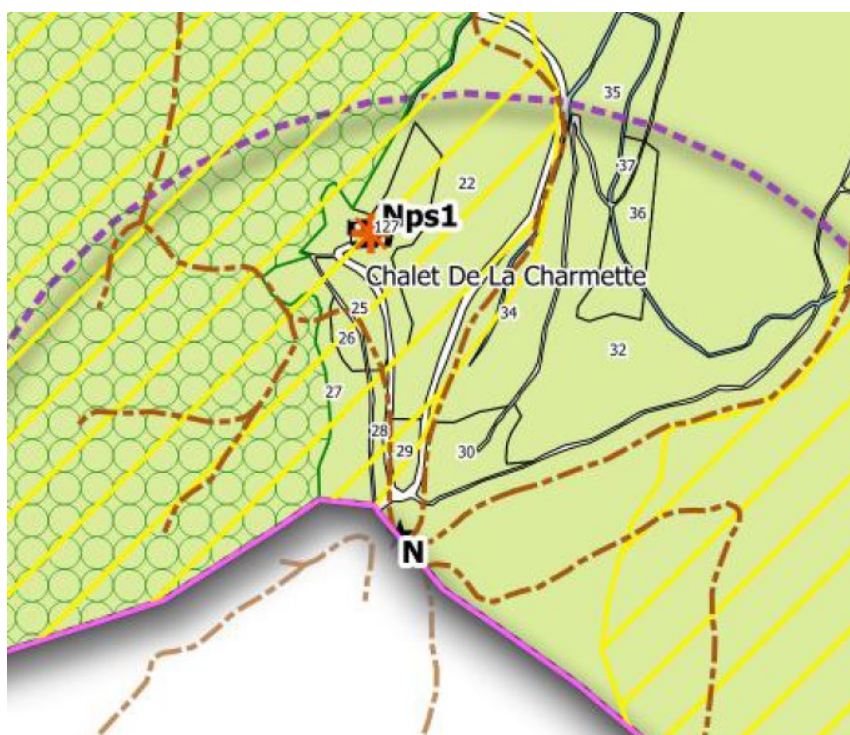
 Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU

 Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23



Extrait du règlement du PLUi en zone Nps et de l'article Nps-2.2 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Extrait du zonage au PLUi après désignation du bâtiment existant comme pouvant changer de destination avec la légende associée et la création d'un sous-secteur Nps1 spécifique permettant la réouverture d'un refuge au Chalet de la Charmette.





### Zone naturelle

- N : zone naturelle
- NI : dédiée aux loisirs
- Nlt : dédiée aux loisirs et aux hébergements insolites
- Nps : Espace de protection et de mise en valeur des espaces paysagers et environnementaux
- Nx : secteur de carrière
- Nlq : dédiée aux équipements
- Nc : naturelle construable
- Nps1 : Secteur dédié à la réouverture d'un refuge au Chalet de la Charmette sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse
- NL1 : espace multifonctionnel dédié à l'aménagement de terrains multisports et un espace de rencontre dans le hameau de Berland sur la commune de Saint-Christophe-sur-Guiers

### Prescriptions

Site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du CU

Zone ZNIEFF type I repérée au titre de l'article L151-23

Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU

La destination à autoriser est « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public ».

*Extrait du règlement du PLUi en vigueur en zone Nps et de l'article NPS-2.2 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS*

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration dans le site.

{ 505 }

PLUi-H VALANT SCOT DE CŒUR DE CHARTREUSE – MODIFICATION N°1  
CHAPITRE 5

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Équipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public			X	Les constructions ayant pour objet l'observation des milieux naturels sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20m², dès lors qu'ils font l'objet de mesures adaptées d'intégration dans le site.

*Extrait du règlement du PLUi après création d'un sous-secteur spécifique Nps1 {caractérisant l'espace dédié à la réouverture d'un refuge au Chalet de la Charmette sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse.} en zone Nps et de l'article NPS-2.2 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS*

Autres équipements recevant du public			X	<p>Les constructions ayant pour objet l'observation des milieux naturels sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20m², dès lors qu'ils font l'objet de mesures adaptées d'intégration dans le site.</p> <p><b>NPS1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Seul est autorisé le changement de destination ayant pour objet l'aménagement d'un refuge (D326-1, 2 et 3 du Code du tourisme) en tant qu'espace ouvert au public, gardé ou non et considéré comme un site isolé (absence d'accès par voie carrossable au moins une partie de l'année).</li> </ul>
---------------------------------------	--	--	---	--

## 4.2 La valeur et la vulnérabilité du secteur concerné par la procédure.

Lors de l'élaboration du PLUi-H valant SCoT Cœur de Chartreuse et notamment de l'état initial de l'environnement, il a été mis en évidence sur le secteur de projet les éléments suivants :

- Présence d'une ZNIEFF de type I et d'un corridor biologique souple repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Repérage au titre du patrimoine paysager du Col de la Charmette comme site identitaire, au même titre que le Charmant Som, Grand Som et Chamechaude pour la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, mais également comme col et gorge unique sur le banc communal ;
- Identification d'un site touristique à forte fréquentation au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

**L'aménagement du projet étant réalisé dans l'existant, il n'est pas de nature à avoir une incidence notable sur l'environnement.**

Lors de la réalisation de l'évaluation environnementale du PLUi-H valant SCoT approuvé en décembre 2019 aucune sensibilité environnementale nouvelle n'a été mise en lumière sur ce secteur. La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis n°2019-ARA-AUPP-00638 G 2019-005197 délibéré le 4 mai 2019.

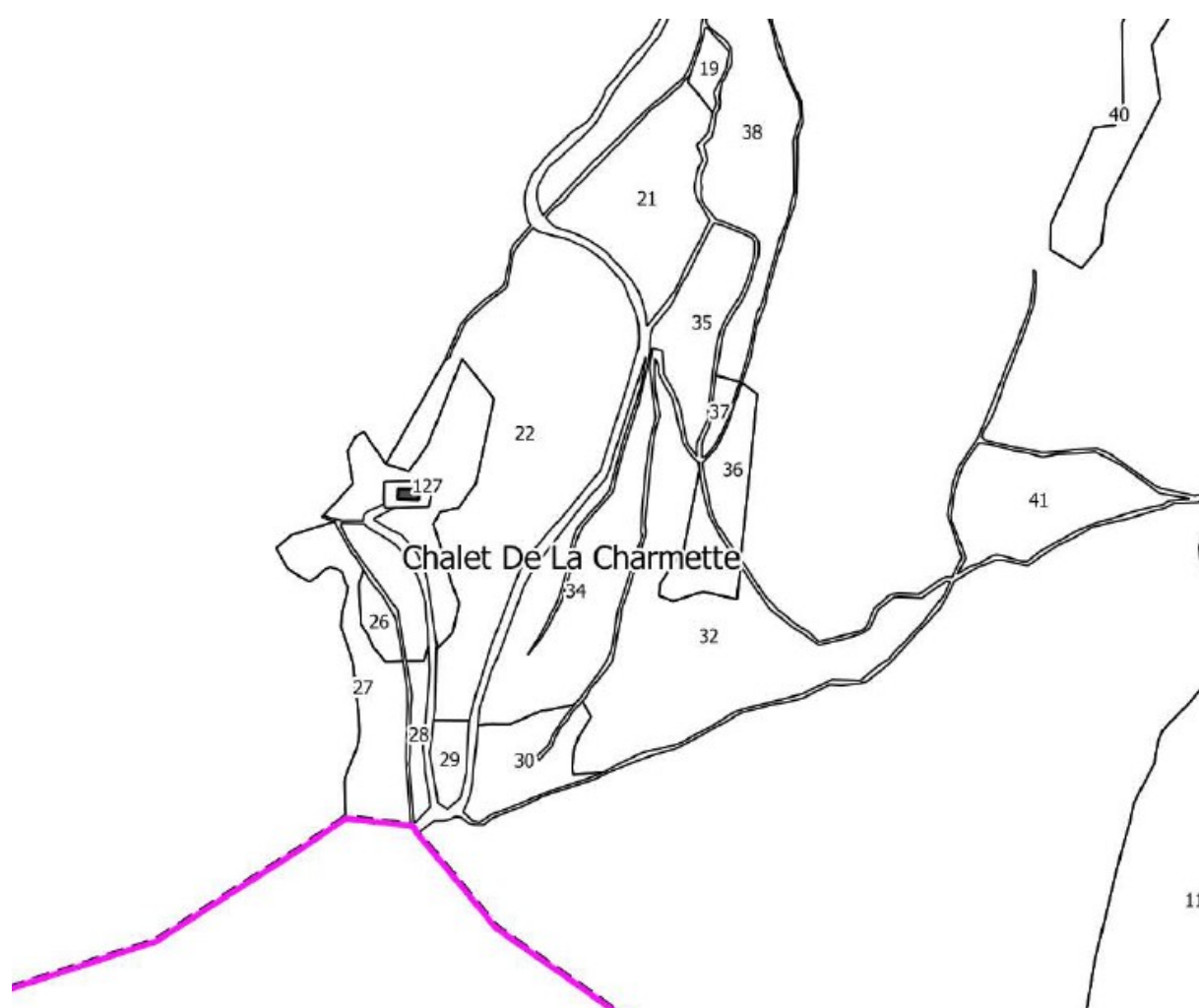
Depuis l'approbation du PLUi-H valant SCoT, le document a évolué à trois reprises et chacune des procédures a été soumise à l'autorité environnementale. Aucune de ces procédures n'a été soumises à évaluation environnementale :

- Décision n°2021-ARA-KKU-2318 du 9 septembre 2021,
- Décision n°2022-ARA-KKUPP-2671 du 7 juillet 2022,
- Décision n°2022-ARA-AC-2892 du 4 janvier 2023.

La commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse est couverte par une carte R111-3 (risques), un PPR non approuvé et une carte d'aléa inondations par le Guiers et ses affluents de 2018.

Le secteur du projet n'est concerné par aucun risque.

Du fait d'un projet qui se base sur un chalet existant, le projet n'aura pas d'impact sur les réseaux et contraintes présentes sur la commune, ni d'incidence notable sur les nuisances et pollutions, ainsi que les espace boisés et le secteur agricole.





**Secteur concerné par une calaisation de transport de Gaz**

**Voir prescriptions énoncées dans le règlement écrit des zones UB1, Ue, Uh, 1AUe, 2AU, A, N, Nlq, Nps au titre de l'article R151-34 du CU**

 SUP 1 au titre de l'article R.555-30 du code de l'environnement

 SUP 2 et 3 au titre de l'article R.555-30 du code de l'environnement

 Périmètre de protection de captage (immédiat, rapproché, éloigné) concerné par une Déclaration d'Utilité Publique identifiée dans le présent plan au titre du R151-34  
Voir prescriptions énoncées dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique annexés au PLUi

 Limite communale

### 4.3 Prise en compte des documents supra-communaux

Il est important de s'assurer de la bonne articulation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi valant SCoT avec la Loi Montagne et les plans et programmes supra-communaux avec lesquels cette dernière doit être compatible ou qu'elle doit prendre en compte.

L'intégralité du territoire de la Communauté de communes est soumise à la loi Montagne (L. 122-10). La déclaration de projet valant mise en compatibilité a donc été sous-tendue par le respect des grands principes de cette loi Montagne, l'objectif étant de minimiser les impacts sur ce territoire de montagne, particulièrement sensible aux pressions générées par l'homme.

La loi Montagne autorise en discontinuité les équipements liés à la pratique du ski et de la randonnée. S'agissant ici d'un chalet existant et faisant partie intégrante du tour de Chartreuse, **le projet s'inscrit pleinement dans ce type de discontinuité autorisée par la loi.**

**Le projet prend également bien en compte la loi Montagne sur les deux aspects suivants :**

- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- La préservation des terres nécessaires au maintien et développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

Le projet concerne notamment une des orientations stratégiques de l'Etat sur le territoire des Alpes du Nord et du Sillon Alpin (DTA des Alpes du Nord) :

- la structuration multipolaire du territoire,
- la préservation et valorisation des espaces naturels et des ressources
- **la promotion d'un tourisme respectueux de l'environnement et d'un système de transports durables.**

De plus, le projet est compatible et prend bien en compte les documents supra-communaux suivants :

- SRADDET Auvergne Rhône Alpes
- SDAGE Rhône Méditerranée
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Plan Régional Santé Environnement (PRSE)
- Charte 2023-2038 du Parc Naturel Régional (PNR) de Chartreuse

A l'échelle du PNR de Chartreuse sont ainsi engagées des actions de réduction des consommations énergétiques en lien avec la démarche « Territoire à Energie Positive (TEPOS) de Chartreuse », mais le projet ne concerne pas ces orientations.

Le projet porté par la déclaration de projet prend bien en compte aussi :

- Schéma Régional Air Climat Energie (SRAE) et le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR)
- Plan Régional pour l'Agriculture durable (PRA)
- Charte de fonciers agricoles de l'Isère

Les schémas départementaux de carrières ou encore des gens du voyage ne concernent pas le secteur du projet.

#### 4.4 Pièces modifiées

**Documents écrits :**

- Règlement graphique
- Règlement écrit

*Les pièces complètes modifiées seront fournies lors du dossier d'approbation et annexées au PLUi-h en vigueur à approbation.*