

Département de la Drôme

**Commune de
La Chapelle en Vercors**

Plan Local d'Urbanisme

**Dérogation à la Loi Montagne
Étude d'urbanisation en discontinuité**

Octobre 2023

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
POINTS DE REPERE	6
UN TERRITOIRE FRAGILE SOCIO-ÉCONOMIQUEMENT	8
 2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU ET LE CHOIX DU SITE	 10
 3. UN PROJET D'AMENAGEMENT INTÉGRÉ AU SITE :	 19
Un STECAL assorti d'un strict encadrement.....	19
Assurer l'intégration environnementale du projet.....	21
 4. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION	 22
Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières :	22
Compatibilité avec les objectifs de préservation des paysages :	22
Compatibilité avec les objectifs de préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel.....	23
Compatibilité avec les objectifs de protection contre les risques naturels	23
CONCLUSION.....	23

La commune de LA CHAPELLE EN VERCORS a décidé d'engager une démarche de dérogation à la Loi Montagne, afin d'inscrire un STECAL à vocation économique dans le cadre de la procédure de modification n°8 du PLU.

Ce STECAL vise à permettre l'extension des installations d'accueil et d'hébergement des cavaliers du centre équestre de la Chapelle en Vercors.

Ce STECAL, situé le long de la route départementale 518 à l'Est du bourg, est implanté en connexion directe avec un bâtiment agricole très ancien, dans une zone où sont déjà présentes les installations du centre équestre et deux autres maisons, en discontinuité avec les zones déjà urbanisées.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la Loi Montagne qui s'applique à l'ensemble du territoire communal ;

*L'article L.122-7 du code de l'urbanisme permet des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante lorsque le **PLU comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, **qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.***

L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de la Drôme.

Le PLU délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La Chapelle en Vercors, un pôle de centralité du Vercors Sud :

Autrefois chef-lieu de canton et ville principale de la communauté de communes du Vercors, La Chapelle en Vercors reste un pôle de centralité pour le Vercors Sud drômois.

La commune est à l'écart des grands axes de la Vallée du Rhône (environ 30 minutes pour rejoindre le Royans et 45 minutes pour atteindre Romans sur Isère).



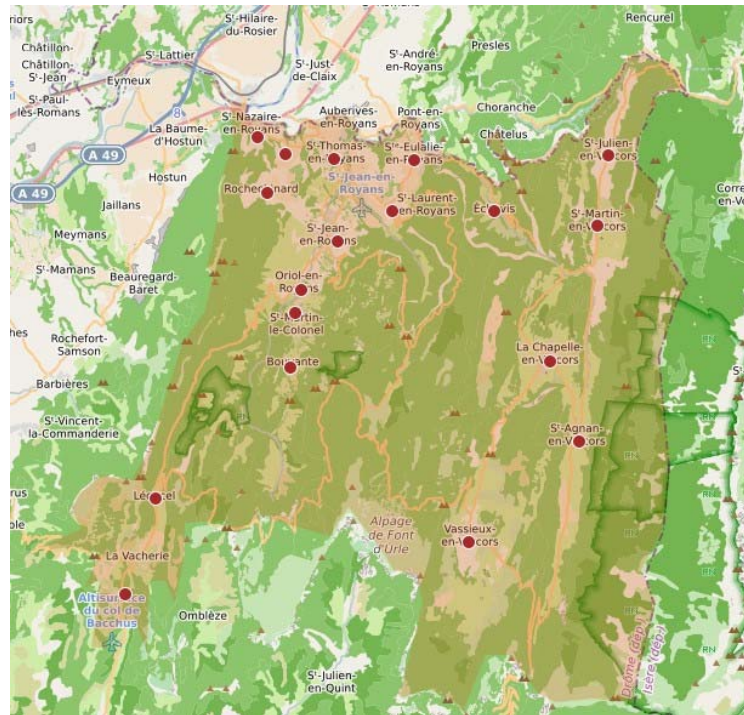
La Chapelle en Vercors, commune de 770 habitants, classée " Station Verte de Vacances " et " Village de Neige ", est le bourg central de l'ancien canton du Vercors. Elle est juchée à 945 mètres d'altitude au cœur du massif. D'abruptes barres rocheuses l'entourent de tous côtés, et plusieurs routes touristiques (Combe Laval – site classé et Col de L'Arps) et surtout le Tunnel des Grands Goulets (le plus long du Département de la Drôme 1700 m) inauguré le 28 juin 2008, permettent d'y accéder.

La Chapelle en Vercors est située entre deux grandes agglomérations : Valence 50 km et Grenoble 60 km. Elle propose aussi bien des activités sportives d'été (randonnée, équitation, VTT, spéléologie, escalade, canyoning, piscine, golf, tennis, mini-golf, boules) et d'hiver (ski de fond, ski de piste, raquettes, chiens de traîneaux) que des activités culturelles comme la danse, la musique, le théâtre, la médiathèque, le cinéma, les grottes aménagées et les musées.

La Chapelle en Vercors, ancien chef-lieu de canton, est membre de la Communauté des Communes du Vercors, au même titre que St-Julien-en-Vercors, St-Martin-en-Vercors, St-Agnan-en-Vercors et Vassieux-en-Vercors.

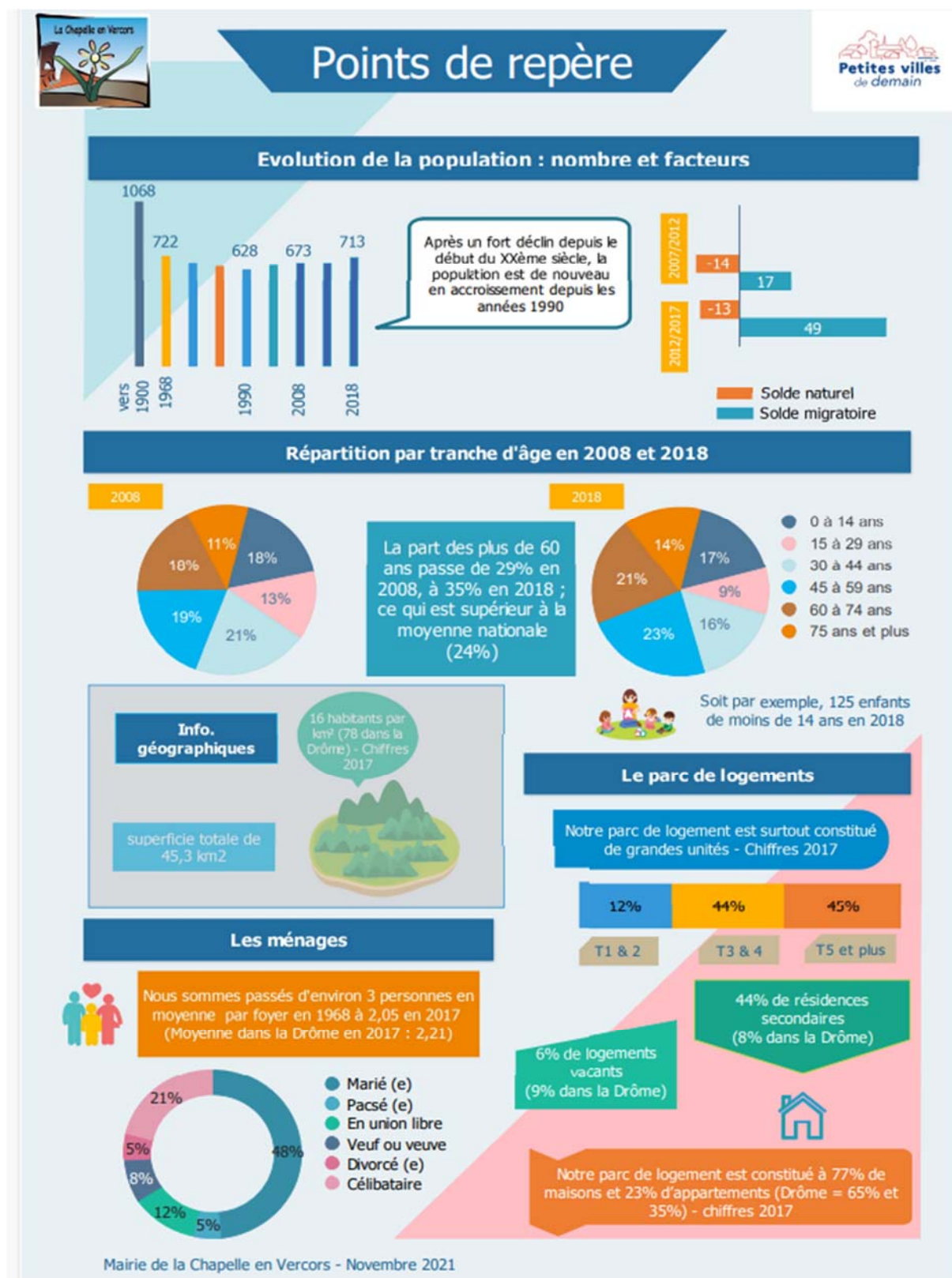
Depuis le 1er janvier 2017, La chapelle en Vercors fait partie du territoire de la **Communauté de communes du Royans et du Vercors** issue de la fusion de 2 Communautés de communes (Vercors et pays du Royans).

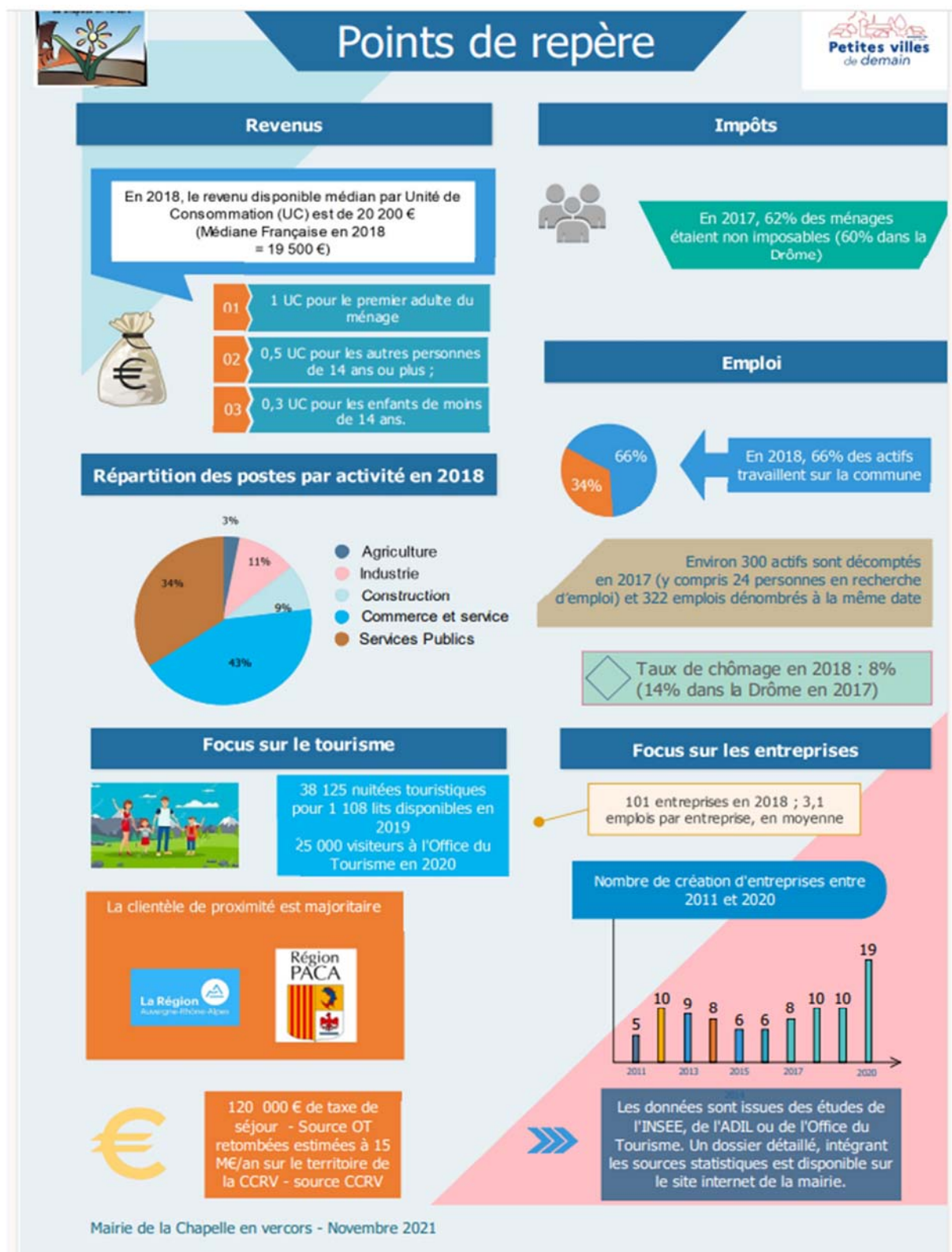
Cette nouvelle intercommunalité regroupe 18 communes pour une population totale d'environ 9500 habitants.



Après **St Jean en Royans** (2 729 habitants), **St Laurent en Royans** (1 435 habitants), **St Nazaïre en Royans** (797 habitants), la Chapelle en Vercors (770 habitants) est la 4^{ème} commune de cette nouvelle intercommunalité.

POINTS DE REPERE





UN TISSU ÉCONOMIQUE A MAINTENIR ET DÉVELOPPER

Les emplois sur la commune se répartissent comme suit, avec comme principaux employeurs :

- les services publics et assimilés (enseignement, santé, social, ...) : 34 % des emplois,
- les commerces, transports et services privés : 63 % des emplois.
- l'agriculture : 3 % des emplois

Les activités commerciales et touristiques sont à mentionner, avec un commerce de centre-ville encore actif et l'offre s'est développée entre 2017 et 2021.

L'ensemble du territoire de la communauté de communes est classé comme Zone de Revitalisation Rurale.

UN TERRITOIRE FRAGILE SOCIO-ÉCONOMIQUEMENT ...

Même si la croissance démographique reste positive à la Chapelle en Vercors, depuis 2010 elle est en légère diminution à l'échelle de la communauté de communes.

L'accentuation du vieillissement de la population est également notable : 35% de plus de 60 ans à l'échelle de la communes contre seulement 26% de moins de 29 ans.

Il est à noter que la structure de l'emploi s'est transformée durant cette période et que la forte attractivité touristique et de villégiature s'est accompagnée d'une structuration forte de l'économie dite résidentielle. La commune compte aujourd'hui environ 45% de résidence secondaire.

Ces dernières années montrent la fragilité sociale et économique. Les difficultés structurelles liées à l'éloignement, aux difficultés de déplacements et au caractère rural du territoire, à la faible densité de population (16 habitants au km²) restent particulièrement prégnantes en période d'inflation et de difficultés économiques.

La commune est ainsi sous la menace d'une fermeture de classe dans son école primaire.

Le développement de logements adaptés aux besoins de la population, l'amélioration de l'offre de soin ou le développement économique sont ainsi des axes prioritaires du projet de territoire :

Principaux
objectifs
du projet
de
territoire



Améliorer l'habitat,
l'espace public et
l'urbanisme



Accompagner le
développement
économique et
commercial



Promouvoir l'action
culturelle



Soutenir l'action
sociale et les
solidarités



Développer les
mobilités douces et les
transports



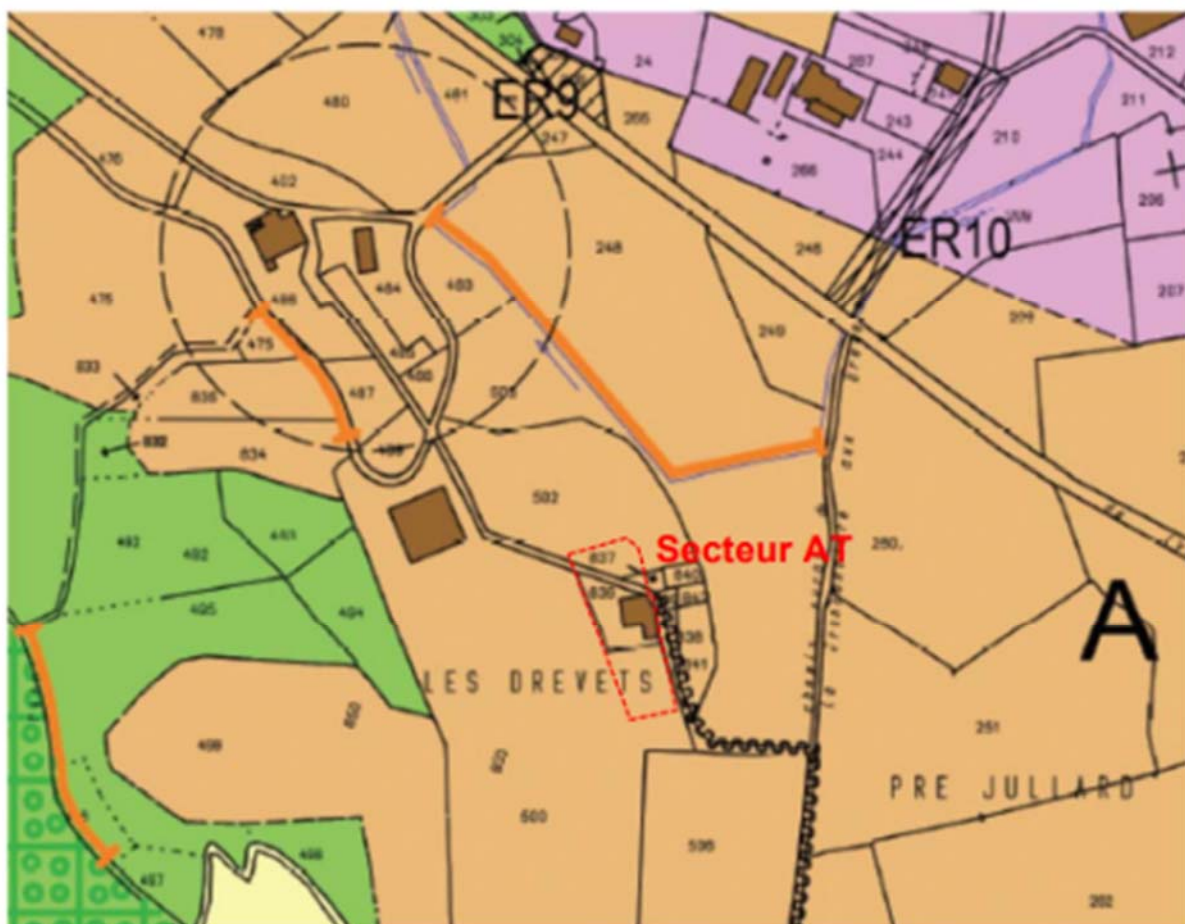
Améliorer la santé



2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU ET LE CHOIX DU SITE

Présentation générale

Dans le cadre de la modification n°8 du PLU, l'objectif de la commune est de permettre au Centre équestre des Drevets de consolider et pérenniser son développement. Ce projet nécessite la création d'un STECAL (ci-dessous Secteur AT)



Le lieu-dit Les Drevets est situé à l'ouest du bourg, dans un secteur agro-naturel, très proche de la route départementale au relief vallonné et au paysage cloisonné par des haies naturelles et petits boisements.

Depuis 1973, un centre équestre se développe et représente aujourd'hui un réel atout pour l'attractivité et la notoriété de notre village et peut-être même au-delà :

- Le propriétaire est un ancien champion du monde d'équitation,
- Le centre est l'une des clés de voute du collège sport et nature situé sur la commune (une vingtaine d'enfants bénéficiaires en section sportive),
- Le lycée de Villard de Lans s'appuie également sur cette infrastructure,
- Il « truste » les récompenses et podium au niveau national.

C'est aussi un employeur important et un facteur de développement économique :

- 6 emplois permanents,
- C'est le plus gros employeur MSA du Vercors Sud,
- 18 emplois en été,
- C'est le 1er partenaire français pour l'UCPA,
- Le recrutement de stagiaires se fait en Europe entière,
- Il accueille chaque semaine pendant l'été, une centaine de stagiaires.

Après avoir réalisé plusieurs extensions et aménagements au fil des années (le dernier en 2016 a permis de créer un vestiaire de la section sportive, d'agrandir les annexes de la cuisine et de rénover deux appartements), les propriétaires ont le projet de construire une nouvelle extension dans le prolongement au sud du bâtiment historique, pour aménager des sanitaires et des chambres et permettre ainsi l'hébergement des cavaliers. La surface construite serait de l'ordre de :

- de 195 m² d'emprise au sol pour le bâtiment d'hébergement,
- de 30 m² d'emprise au sol pour la restructuration des sanitaires extérieurs existants,
- de 34 m² pour la terrasse extérieure reliant le nouveau bâtiment à l'ancien.

L'investissement envisagé représente plusieurs centaines de milliers d'euros et les travaux sont souvent réalisés par des entreprises locales et drômoises. Le financement de cette nouvelle tranche est assuré par ;

- Financement de la Région Auvergne Rhône Alpes (accord déjà obtenu),
- Apport direct de la Structure,
- Emprunt auprès de la Banque.

Eléments photographiques

Vue aérienne large de l'existant



Vue aérienne resserrée de l'existant

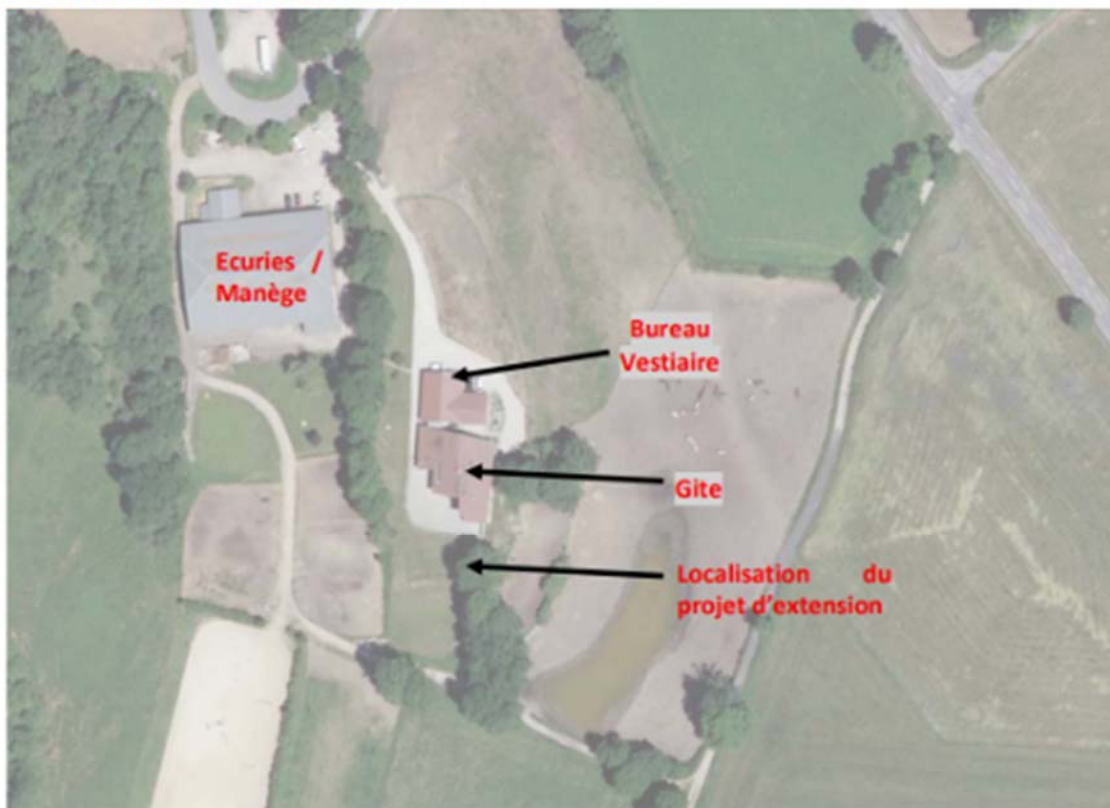
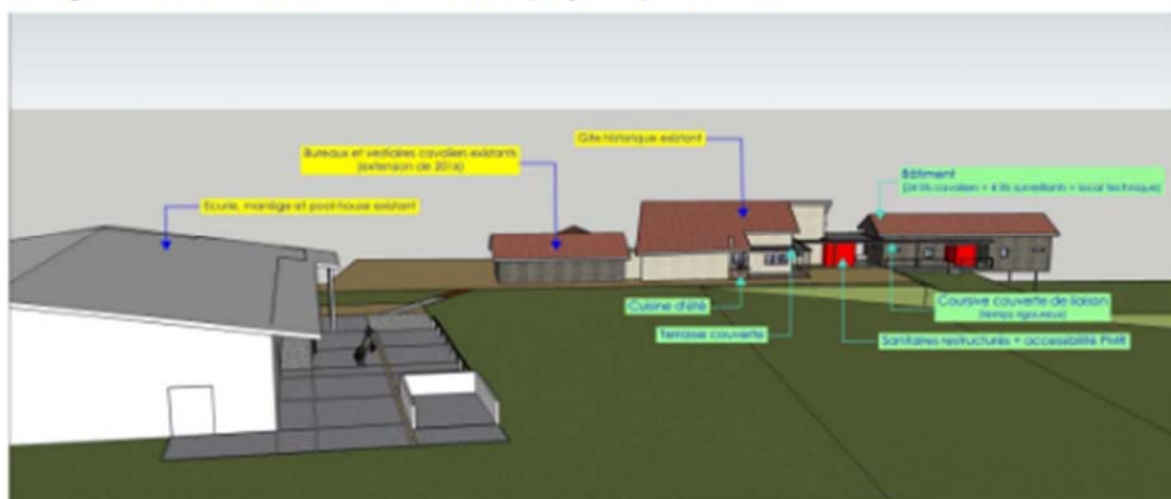


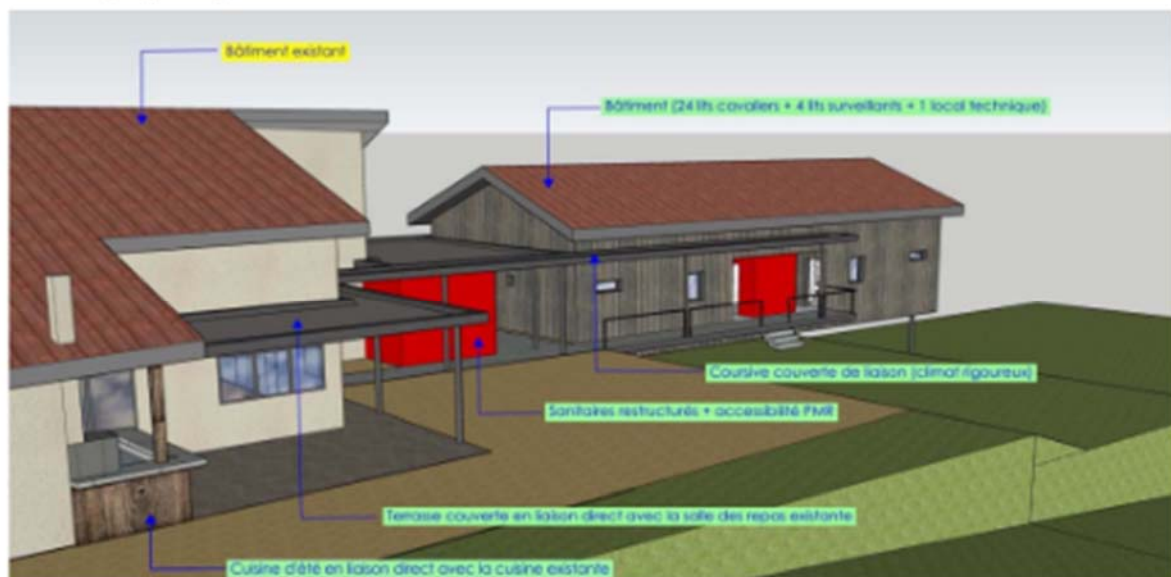
Photo de l'existant depuis le Sud-Ouest



Vue générale du site, des existants et du projet depuis l'Ouest



Vue du projet depuis le Nord-Ouest



Vue du projet depuis le Sud-Ouest



Le bâti existant pour l'accueil et l'hébergement (gîtes, vestiaires, sanitaires, cuisine....) représente une emprise au sol d'environ 750 m².

La mise en œuvre de ce projet d'extension consiste en :

- La restructuration des sanitaires existants à l'extérieur avec une mise aux normes d'accessibilité. 30m² d'emprise au sol (surface existante).
- L'extension des installations existantes par la construction d'un bâtiment de couchage de 24 lits (en 4 chambres de 6) avec une chambre pour l'encadrement et un local technique. 195m² d'emprise au sol.
- La construction d'une terrasse couverte en lien avec la cuisine et le réfectoire existant. 34m² d'emprise au sol.
- La construction d'une coursive de liaison pour assurer les déplacements en période hivernale. 104m² d'emprise au sol.

Au final, l'emprise au sol du projet est de 363 m² dont 30 m² déjà existante pour les sanitaires. La surface de plancher créée sera de 195 m².

Pour mémoire, le bâti existant a une surface de 750 m² environ l'extension concerne une surface de plancher de 195 m² (soit moins de 30%), l'emprise au sol autorisée dans le STECAL est plus importante pour tenir compte de la terrasse et la coursive (380m² au total : ce qui reste inférieur à la surface du bâti existant)

Le site retenu

Un site très peu sensible au plan paysager et patrimonial

Le STECAL est situé en dehors de tout périmètre de protection des monuments historiques ou du secteur patrimonial remarquable de la Chapelle en Vercors.

Par ailleurs, le secteur est peu visible de loin car il s'inscrit dans un paysage agro-naturel vallonné comportant de nombreuses haies et boisements, notamment le long des voies. Il est seulement visible ponctuellement depuis le sud, au niveau du chemin de randonnée qui remonte vers la combe de Loscence.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur le patrimoine bâti et paysager en permettant la suppression des tentes dans la saison estivale et l'aménagement des espaces entre le bâtiment historique et l'espace d'évolution équestre extérieur permettant le travail des chevaux.



Cette photo aérienne montre que le bâtiment sera très largement masqué derrière le bosquet d'arbres.



Depuis le chemin le plus proche, au sud du centre, le bâtiment sera également très peu visible.

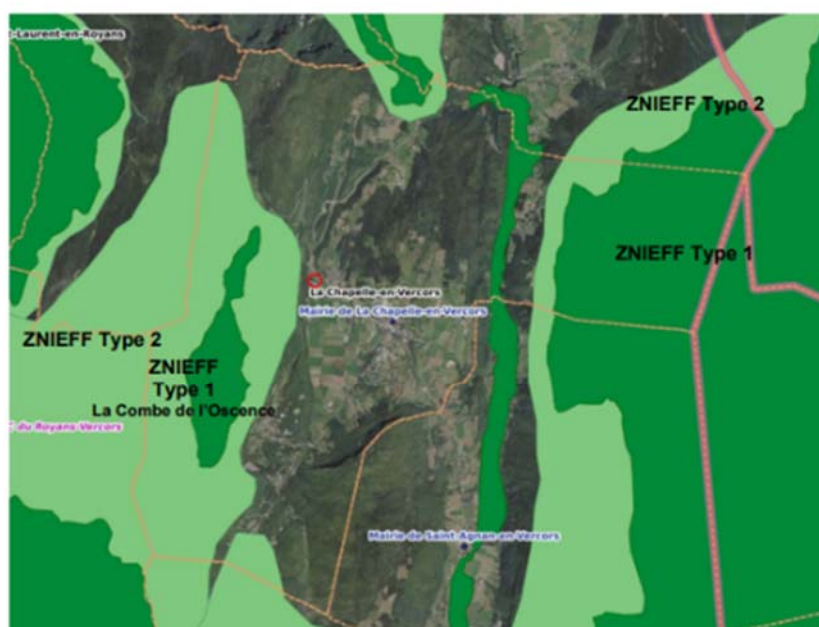
Un secteur limité aux abords du bâtiment : des terres qui ne sont exploitées

Il faut noter que le projet d'extension du centre équestre, limité à 310 m² (30 m² pour la restructuration des sanitaires, 195 m² pour le bâtiment de couchages, à 57 m² pour les coursives, à 28 m² pour la terrasse couverte), est entièrement implanté sur des espaces déjà occupés en continuité immédiate des bâtiments construits et dans une disposition rendant de fait toute exploitation agricole impossible n'aura pas d'impact sur la consommation de terrain agricole. Cette partie de la parcelle, à proximité immédiate de la ferme historique n'a d'ailleurs jamais été exploitée.

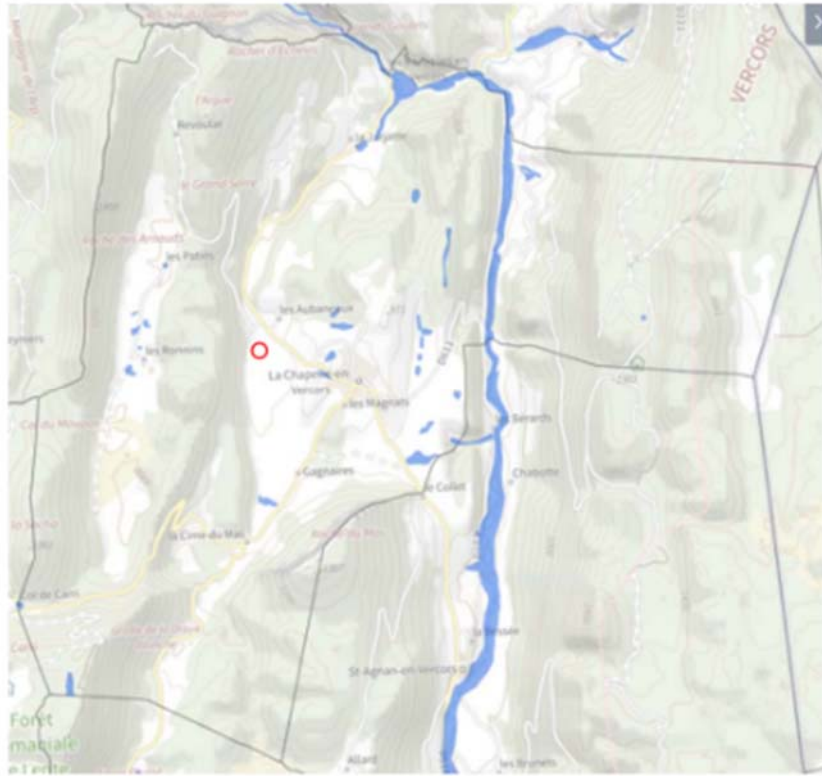
Cette modification du règlement permet à cette activité agricole de se développer.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur cette activité économique agricole.

Un secteur en dehors des zones à enjeu écologique fort



Zones humides :



Le secteur est à l'écart des sites à enjeux écologiques du territoire, liés essentiellement :

- à la rivière de la Vernaison : Le secteur AT est situé à 2,7 Km à vol d'oiseau de la rivière,
- à la combe de Loscence : Le secteur AT est situé à 1,2 Km à vol d'oiseau de la combe,
- à la réserve naturelle des hauts plateaux : Le secteur AT est situé à 3,8 Km à vol d'oiseau de
- la réserve,
- aux zones humides.

Le secteur AT s'étend sur les abords immédiats de la ferme historique et du centre équestre.

Il ne présente pas d'intérêt naturaliste particulier

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur les milieux naturels.

3.

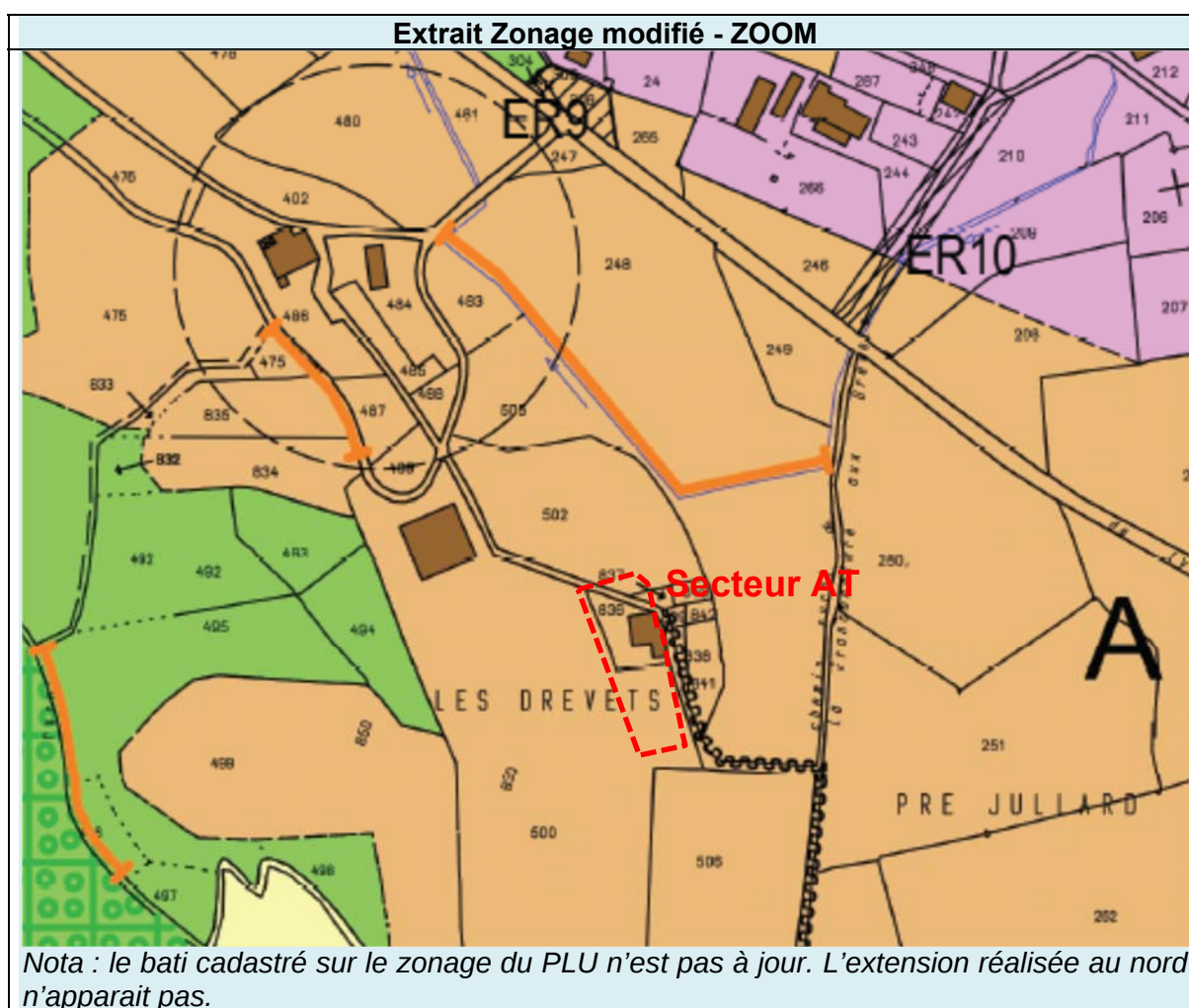
UN PROJET D'AMENAGEMENT INTÉGRÉ AU SITE :

Un STECAL assorti d'un strict encadrement

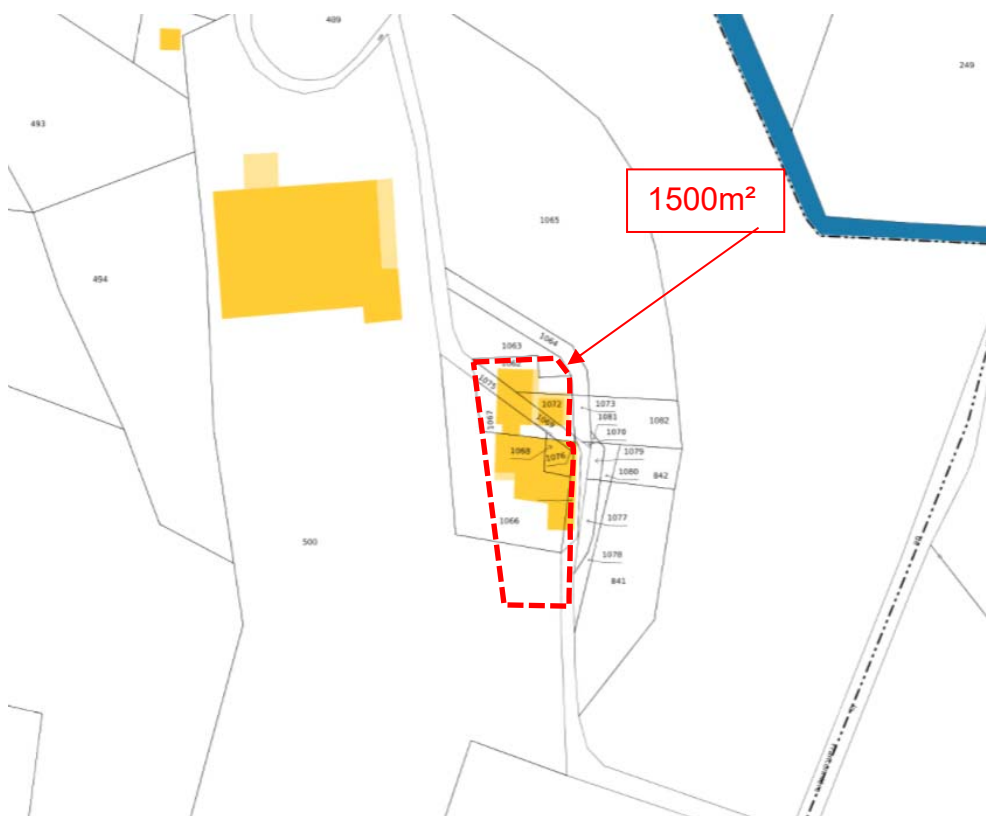
Le règlement du futur STECAL « AT » limite l'emprise au sol nouvelle à 310 m² (30m² pour la restructuration des sanitaires, 195m pour le bâtiment de couchages, à 57 m² pour les coursives, à 28 m² pour la terrasse couverte) qui sont prévus dans les espaces immédiatement attenants aux bâtiments existants.

De plus, on notera que le bâtiment viendra en remplacement d'un ensemble de tentes installées pour la saison estivale et que la terrasse sera construite sans être imperméabilisée sur une zone déjà aménagée.

La consommation foncière est donc strictement limitée en surface.



Ce STECAL sera strictement limité au bâti existant et à la partie du tènement nécessaire à l'extension : son périmètre sera donc très peu étendu au sud des constructions existantes.



Assurer l'intégration environnementale du projet

La construction du bâtiment de couchages a été envisagée avec une démarche de performance énergétique et d'éco construction :

- ➔ Occupation du bâtiment de couchages : Toute l'année pour le bâtiment de couchages (uniquement l'été pour les sanitaires restructurés)

Performance thermique du bâtiment de couchages : RE 2020

- Encourager la sobriété énergétique et l'efficacité énergétique. ...
- Diminuer l'impact carbone sur le cycle de vie des bâtiments neufs en incitant à
- recourir plus fortement aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés. ...
- Garantir la fraîcheur des bâtiments en cas de forte chaleur.

Le chauffage du bâtiment de couchages : Extension du réseau existant (Les sanitaires restructurés ne seront utilisés que l'été)

Les matériaux principaux utilisés pour le bâtiment de couchages seront :

- Ossature bois pour la structure
- Tuile terre cuite pour les toitures en pentes
- Isolation en laine de bois pour les doublages périphériques
- Bardage bois en façades
- Peinture acrylique

Un projet qui prend en compte les conditions d'une desserte sécurisée

L'implantation du STECAL concerne un site déjà anthropisé et desservi par la voirie et les réseaux publics. Il n'est pas de nature à générer des flux de circulation nouveaux importants.

Le site est situé en dehors de toute zone de risque connu.

Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances.

La desserte réseaux du site

Le projet se raccordera sur les réseaux TEL, ELEC, EU, EV et AEP existants.

Le projet assurera la gestion des eaux pluviales dans son emprise.

4. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION

Comme le prévoit l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, il s'agit de vérifier la compatibilité du projet avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières :

La création de ce STECAL pour permettre l'extension d'une activité existante impacte favorablement l'activité agricole puisqu'elle permette au centre équestre de se développer.

Le terrain concerné est de surface modeste (0,15 ha : bâti existant compris) et la partie accueillant l'extension n'est pas exploitée. Le projet va n'entraîner pas la consommation de terrain agricole.

En effet le projet d'extension du centre équestre, limité à 310 m² (30 m² pour la restructuration des sanitaires, 195 m² pour le bâtiment de couchages, à 57 m² pour les coursives, à 28 m² pour la terrasse couverte), est entièrement implanté sur des espaces déjà occupés en continuité immédiate des bâtiments construits et dans une disposition rendant de fait toute exploitation agricole impossible n'aura pas d'impact sur la consommation de terrain agricole. Cette partie de la parcelle, à proximité immédiate de la ferme historique n'a d'ailleurs jamais été exploitée.

Il peut donc être conclu de ce qui précède que le projet est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières du territoire de La Chapelle en Vercors.

Compatibilité avec les objectifs de préservation des paysages :

Par ailleurs, le secteur est peu visible de loin car il s'inscrit dans un paysage agro-naturel vallonné comportant de nombreuses haies et boisements, notamment le long des voies. Il est seulement visible ponctuellement depuis le sud, au niveau du chemin de randonnée qui remonte vers la combe de Loscence.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur le patrimoine bâti et paysager en permettant la suppression des tentes dans la saison estivale et l'aménagement des espaces entre le bâtiment historique et l'espace d'évolution équestre extérieur permettant le travail des chevaux.

L'impact paysager de cette extension sera donc extrêmement limité.

Compatibilité avec les objectifs de préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

La zone est située en dehors des réservoirs biologiques identifiés sur la commune et aux alentours :

Le secteur est à l'écart des sites à enjeux écologiques du territoire, liés essentiellement :

- à la rivière de la Vernaison : située à 2,7 Km,
- à la combe de Loscence : située à 1,2 Km,
- à la réserve naturelle des hauts plateaux : située à 3,8 Km
- aux zones humides.

Le secteur AT s'étend sur les abords immédiats de la ferme historique et du centre équestre.

Il ne présente pas d'intérêt naturaliste particulier

Le projet ne remet donc pas en cause les objectifs de protection des milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Compatibilité avec les objectifs de protection contre les risques naturels

Le site retenu est en dehors de zone à risque.

Le projet ne remet donc pas en cause les objectifs de protection contre les risques naturels

CONCLUSION

On peut donc conclure que le projet permettant l'extension d'une activité économique existante :

- est nécessaire pour répondre aux besoins de développement du centre équestre.
- est indispensable pour répondre aux besoins en matière de développement économique et social de la commune de la Chapelle en Vercors
- est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.