

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

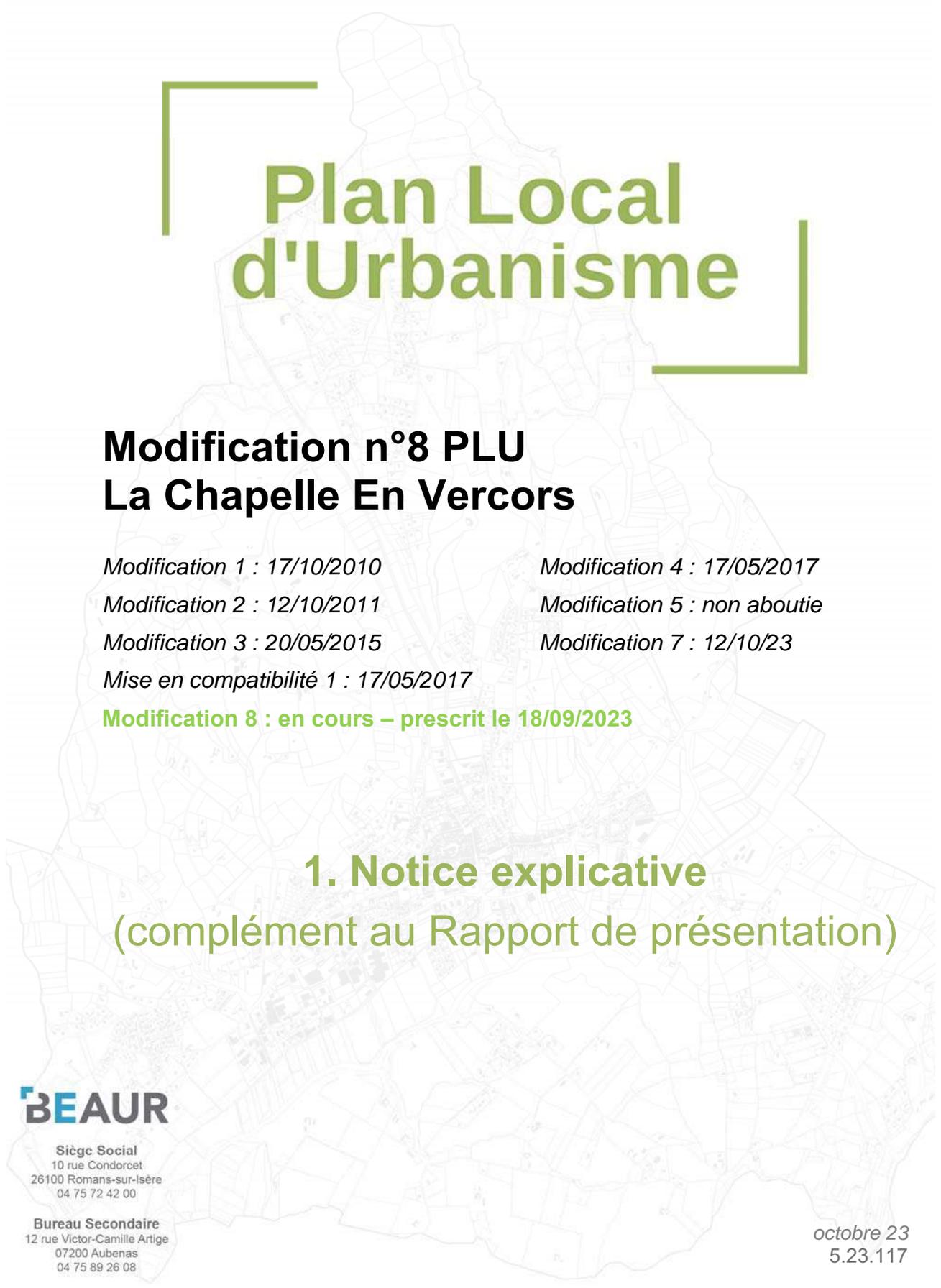
**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

janvier 24  
5.23.117



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

## 1. Notice explicative (complément au Rapport de présentation)

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

octobre 23  
5.23.117

---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DÉLIMITATION D'UN STECAL AT</b>	<b>4</b>
	2.1 Contexte, objectifs et motivations : .....	4
	2.2 Modification du PLU : .....	11
<b>3</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>15</b>
	3.1 Sur la consommation foncière.....	15
	3.2 Sur l'agriculture .....	15
	3.3 Sur les milieux naturels .....	16
	3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines.....	18
	3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances .....	18
	3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti .....	18
	3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie .....	19
<b>4</b>	<b>LES PIÈCES MODIFIÉES</b>	<b>20</b>
	4.1 Pièces écrites modifiées .....	20
	4.2 Pièces graphiques modifiées .....	20

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME

### Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de La Chapelle en Vercors dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 juin 2008.**

Depuis, ce PLU a fait l'objet :

- **d'une modification n°1** (procédure simplifiée) approuvée le 17/11/2010 (objet : modification ER8);
- **d'une modification n°2** (procédure simplifiée) approuvée le 12/10/2011 (objet : suppression ER3) ;
- **d'une modification n°3** (procédure simplifiée) approuvée le 20/05/2015 (objet : modification de la limite des secteurs AUa1 et AUa2) ;
- **d'une mise en compatibilité** suite à la déclaration de projet concernant l'extension de la zone d'activités des Bruyères approuvée le 17/05/2017 ;
- **d'une modification n°4** approuvée le 17/05/2017 ;
- **d'une modification n°5** qui n'a pas abouti ;
- **d'une modification n°6** (procédure simplifiée) approuvée le 10/11/2021 : modification du règlement de la zone A
- **d'une modification n°7** (procédure simplifiée) approbation le 12/10/2023

### La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de la Chapelle en Vercors, exerce la compétence « Plan Local d'Urbanisme ». Le transfert de compétence au bénéfice de la Communauté de Communes Royans Vercors n'ayant pas été initié.

### La procédure de modification mise en œuvre :

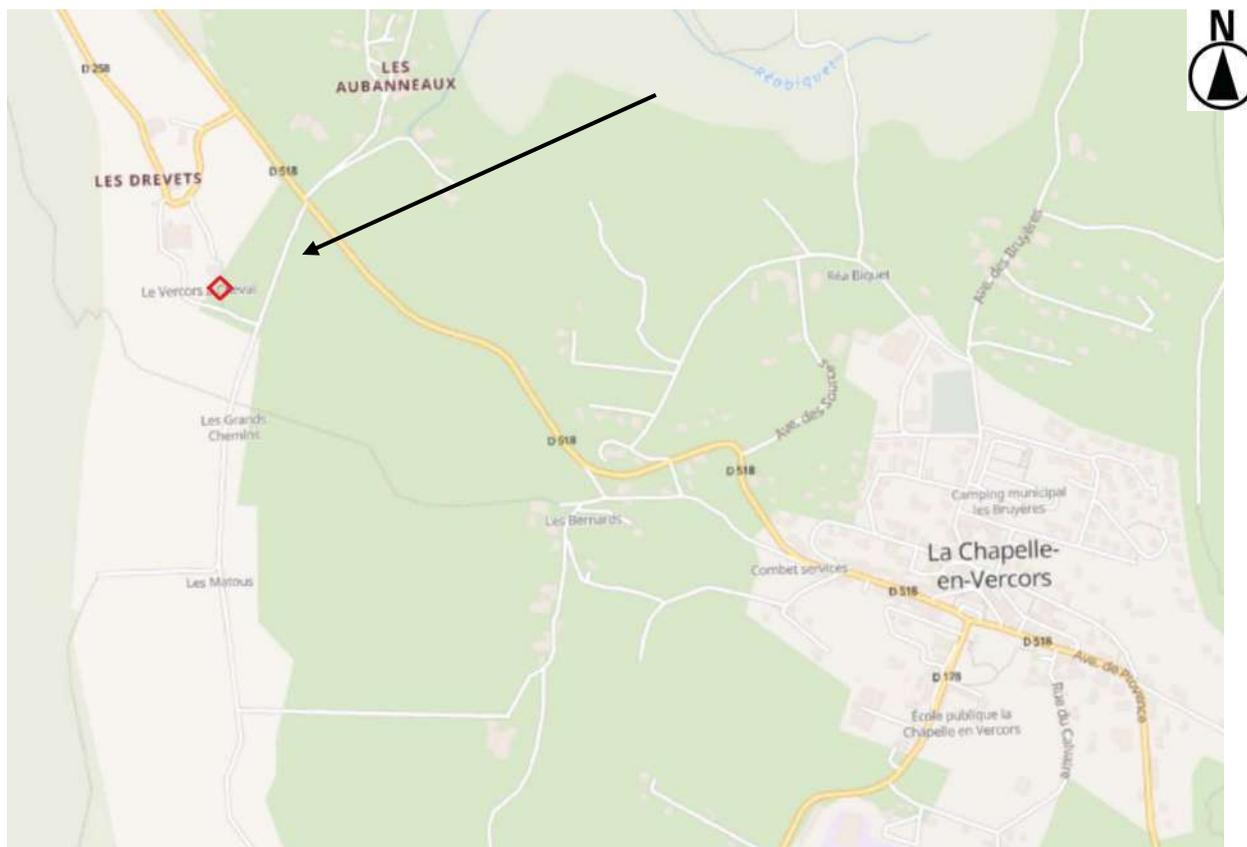
**A l'initiative du Maire de la Chapelle en Vercors une nouvelle procédure de modification a été lancée par arrêté le 18/09/2023, avec pour objectif :**

> Délimiter un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique en zone A, en connexion du centre équestre, afin de permettre une extension et le renforcement de la pérennité de son activité.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

***Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.***

## Plan de situation du secteur concerné par la modification :



# 2

## DÉLIMITATION D'UN STECAL AT

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations :

#### **Extension du centre équestre « Le vercors à cheval » situé au hameau des Drevets**

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 « trustee » 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 1<sup>er</sup> 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 :

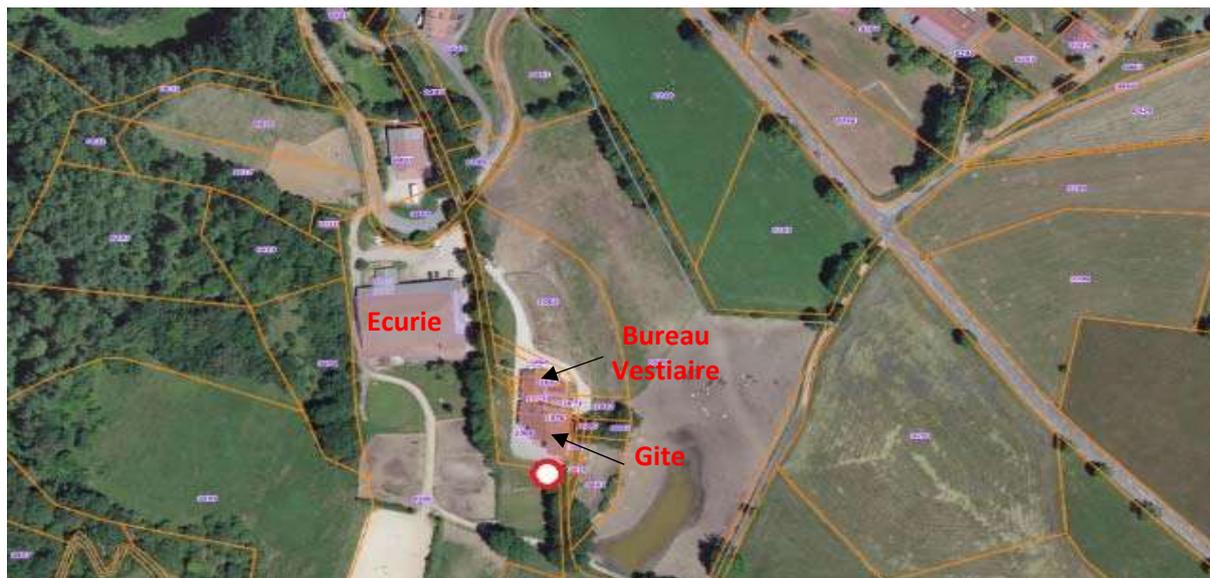
- de 195 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bâtiment d'hébergement,
- de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la restructuration des sanitaires extérieurs existants,
- de 34 m<sup>2</sup> pour la terrasse extérieure reliant le nouveau bâtiment à l'ancien.

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.

A noter que la Région Auvergne Rhône Alpes avait déjà participé au financement de la tranche de travaux précédente.

Vue aérienne large de l'existant



Vue aérienne resserrée de l'existant

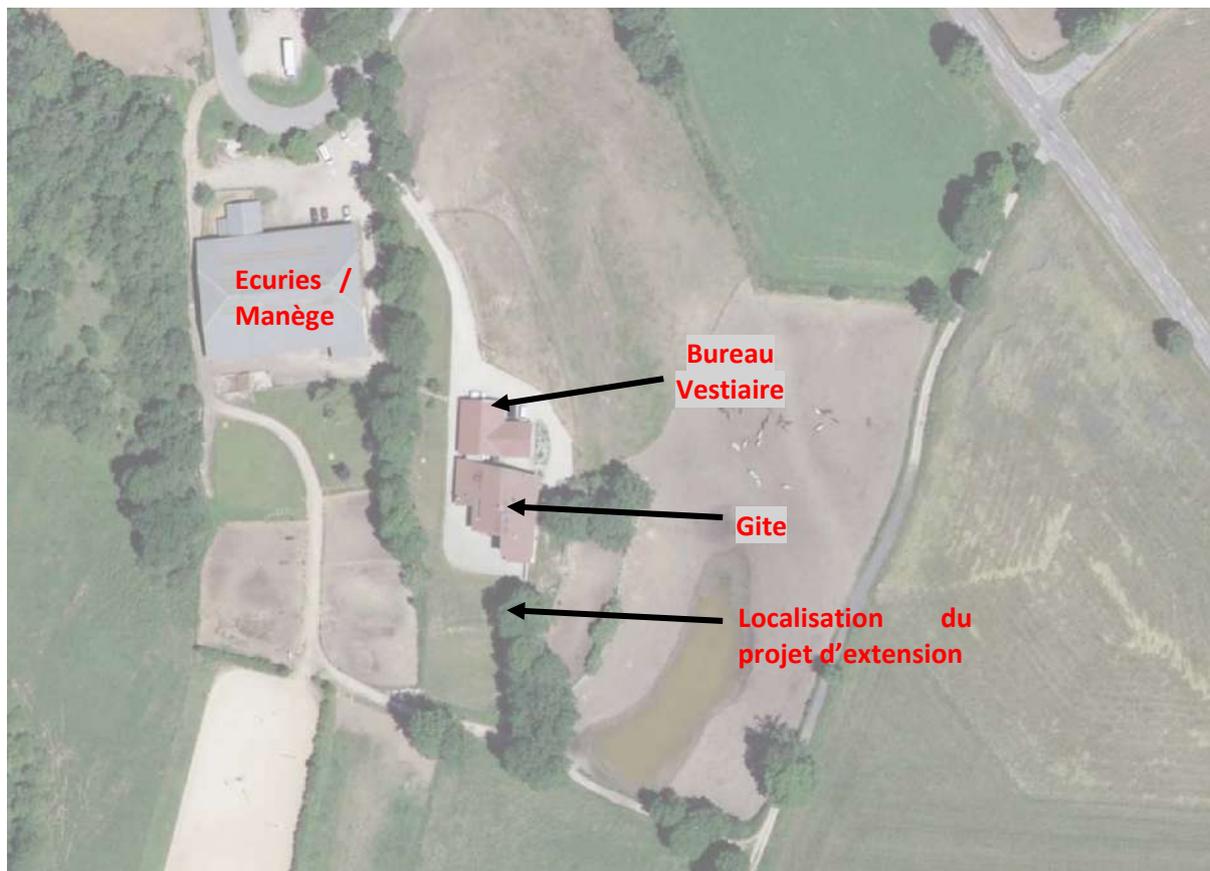
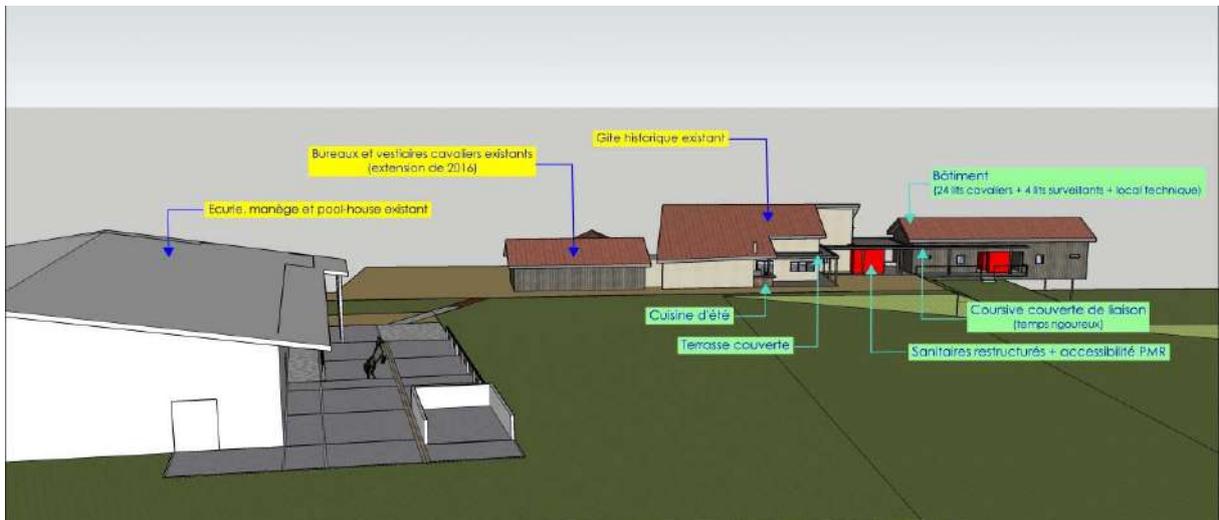


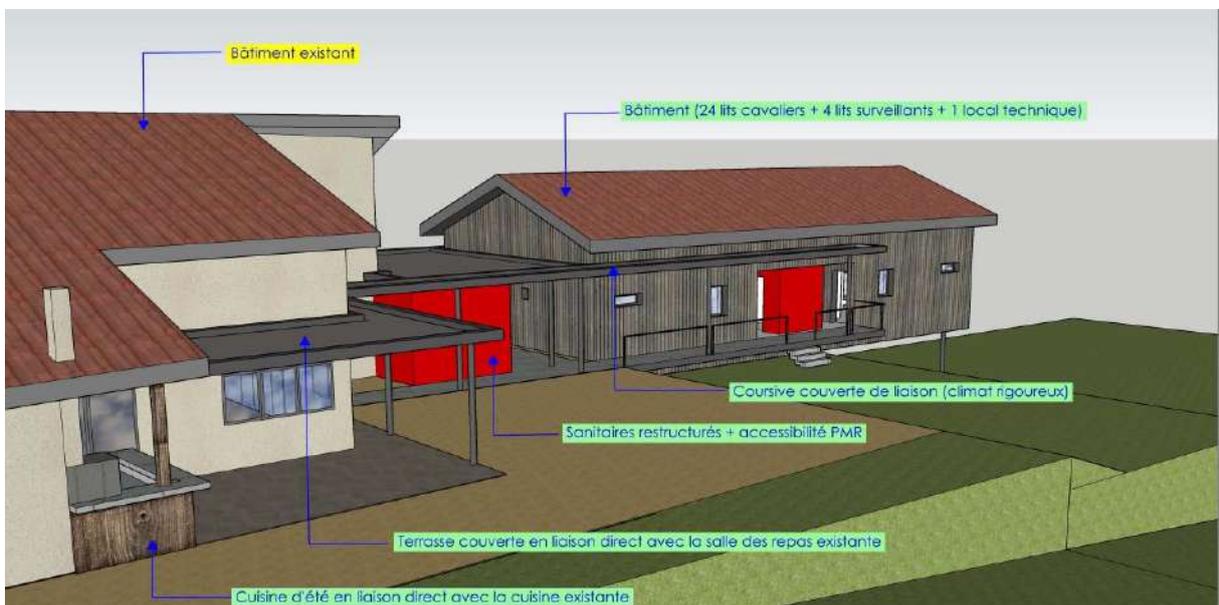
Photo de l'existant depuis le Sud-Ouest



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



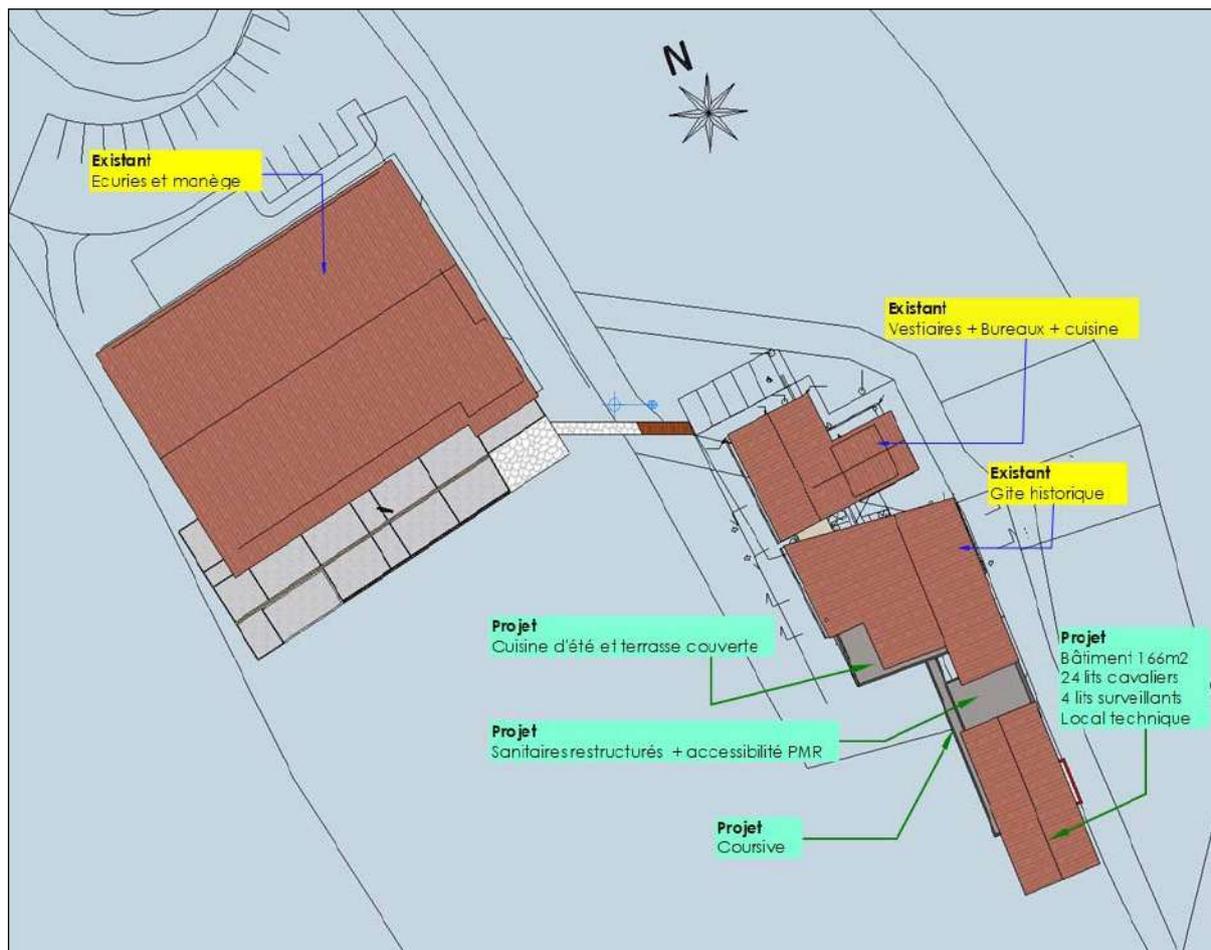
Le bâti existant pour l'accueil et l'hébergement (gîtes, vestiaires, sanitaires, cuisine....) représente une emprise au sol d'environ 750 m<sup>2</sup>.

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. 30m<sup>2</sup> 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. 195m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La construction d'une terrasse couverte en lien avec la cuisine et le réfectoire existant. 34m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La construction d'une coursive de liaison pour assurer les déplacements en période hivernale. 104m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Au final, l'emprise au sol du projet est de 363 m<sup>2</sup> dont 30 m<sup>2</sup> déjà existante pour les sanitaires. La surface de plancher créée sera de 195 m<sup>2</sup>.**

## Plan masse de l'existant et du projet



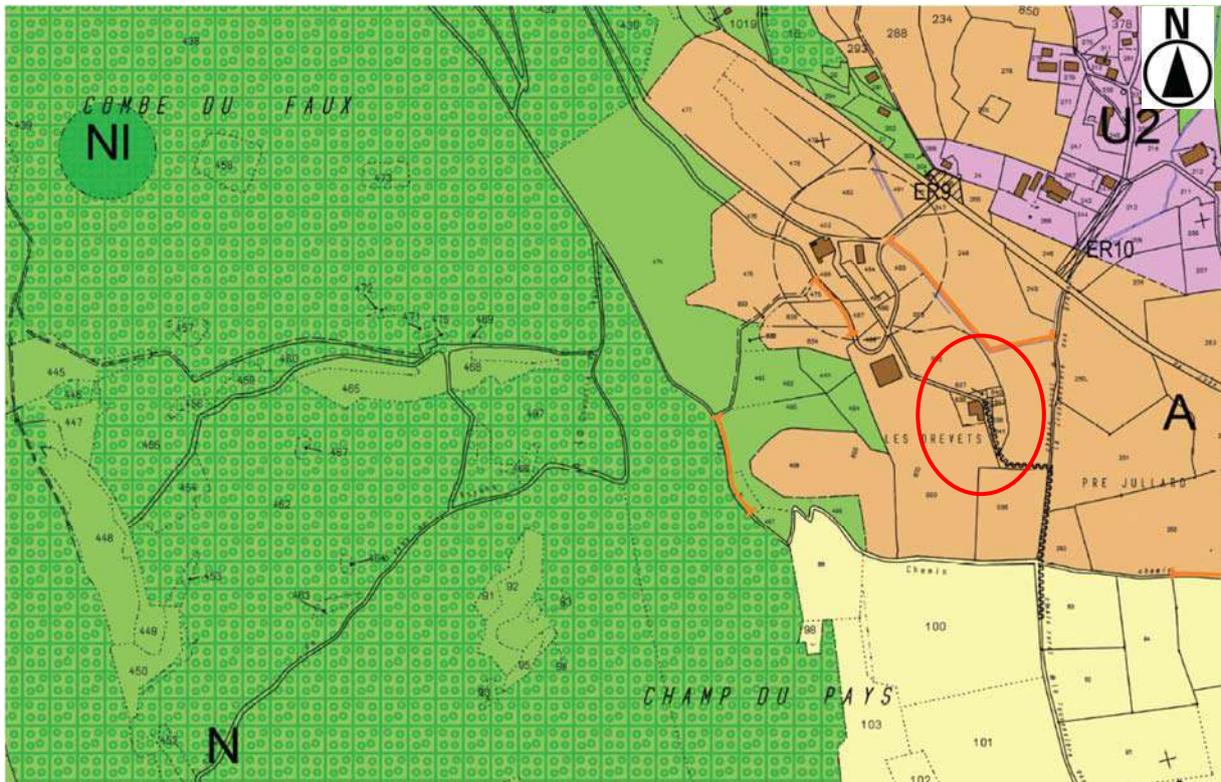
La desserte par les réseaux du projet sera assurée de la manière suivante :

- accès routier depuis la route départementale au Nord (accès existant) ;
- raccordement au réseau collectif d'assainissement existant ;
- la conduite de raccordement au réseau d'eau potable existante ;

La gestion des eaux pluviales sera entièrement assurée sur le site.

## Le PLU en vigueur

Extrait Règlement graphique du PLU actuel :



Dans le PLU actuel, les parcelles concernées sont classées en zone A.

Le PLU prévoit que dans les zones A, seules les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées.

La Zone A comprend deux sous-secteurs :

- Secteurs Ap: zones agricoles non constructibles à protection paysagère pour les utilisations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.
- Secteurs Asl : secteur de la zone agricole dans lequel sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris celles recevant du public, liées aux sports et aux loisirs.

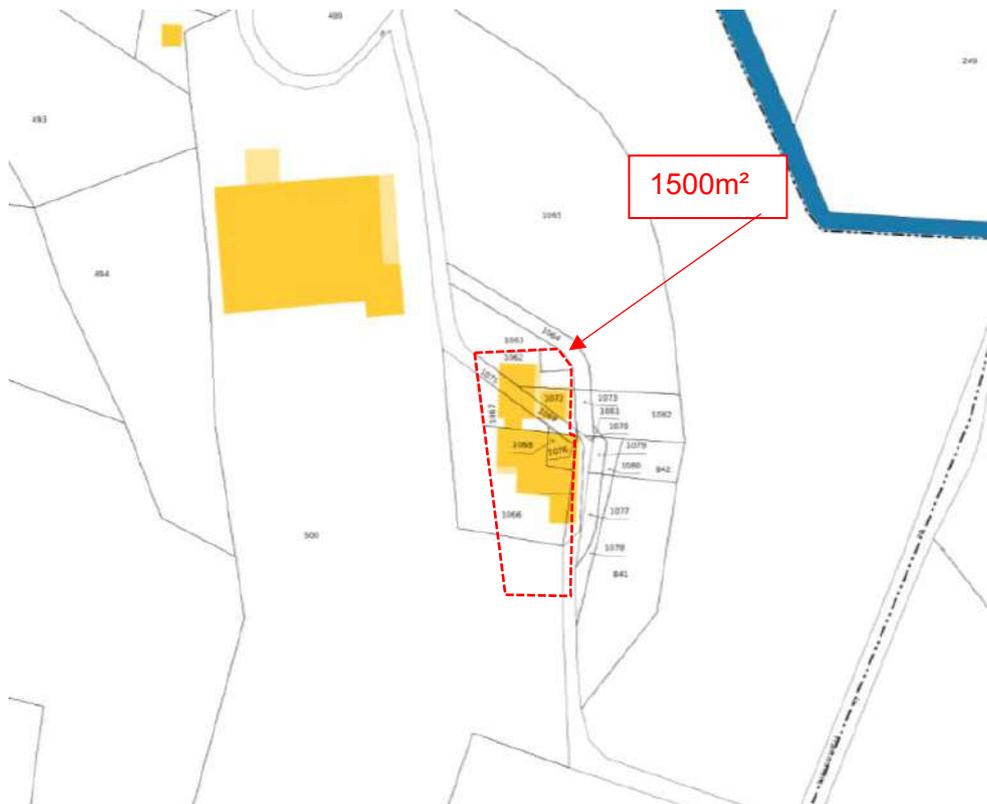
**Le projet correspondant à une structure d'accueil touristique complémentaire de l'activité, elle n'est pas considérée comme nécessaire à l'exploitation agricole.**

Le projet de construction n'est donc pas possible dans le cadre du règlement actuel du PLU.

### Délimitation d'un STECAL adapté au projet :

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de délimiter un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) dénommé « At », dans lequel seront autorisés : l'extension des bâtiments existants à vocation d'accueil et d'accueil et d'hébergement lié au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée après la date du 18/09/2023

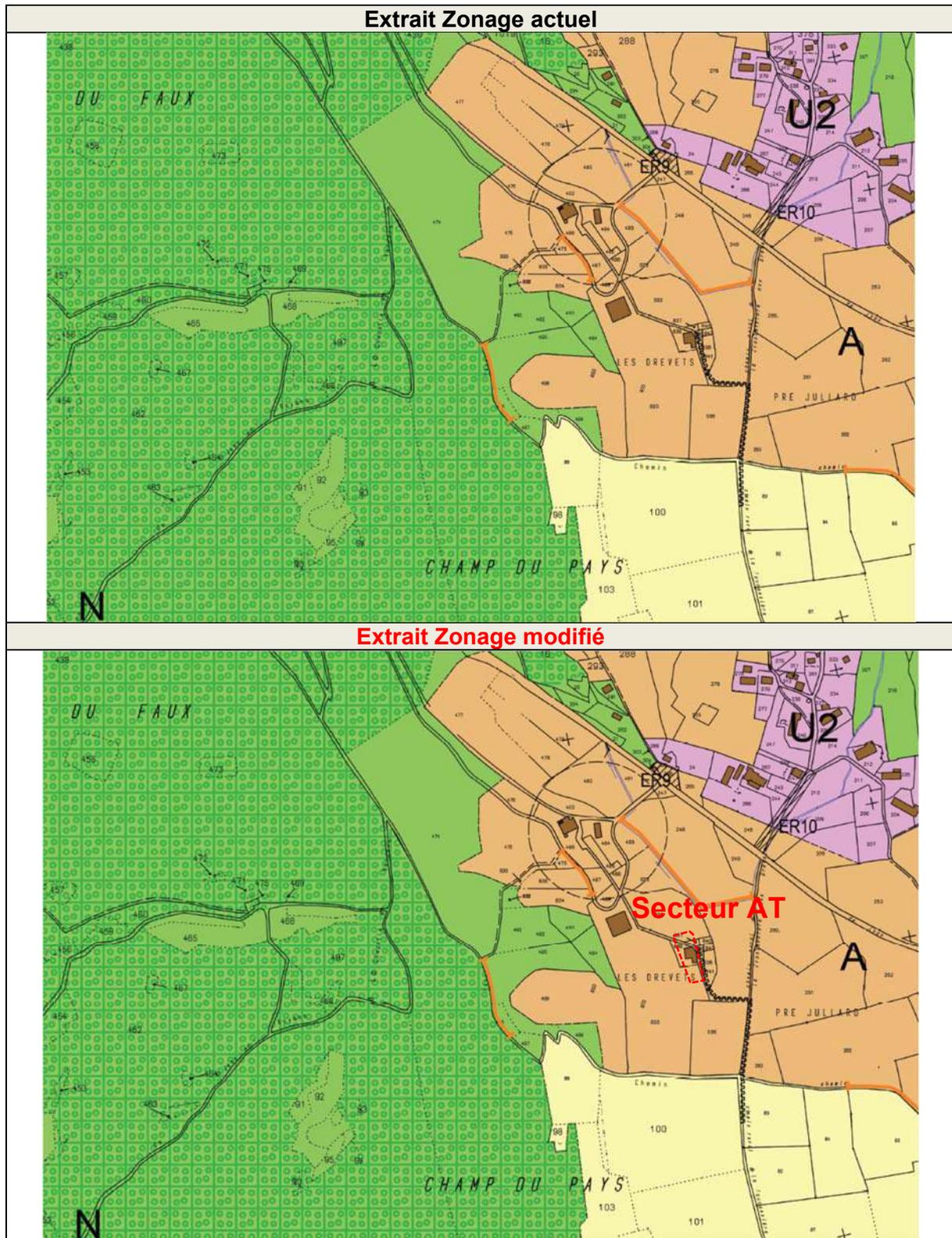
Ce STECAL sera strictement limité au bâti existant et à la partie du tènement nécessaire à l'extension : son périmètre sera donc très peu étendu au sud des constructions existantes.



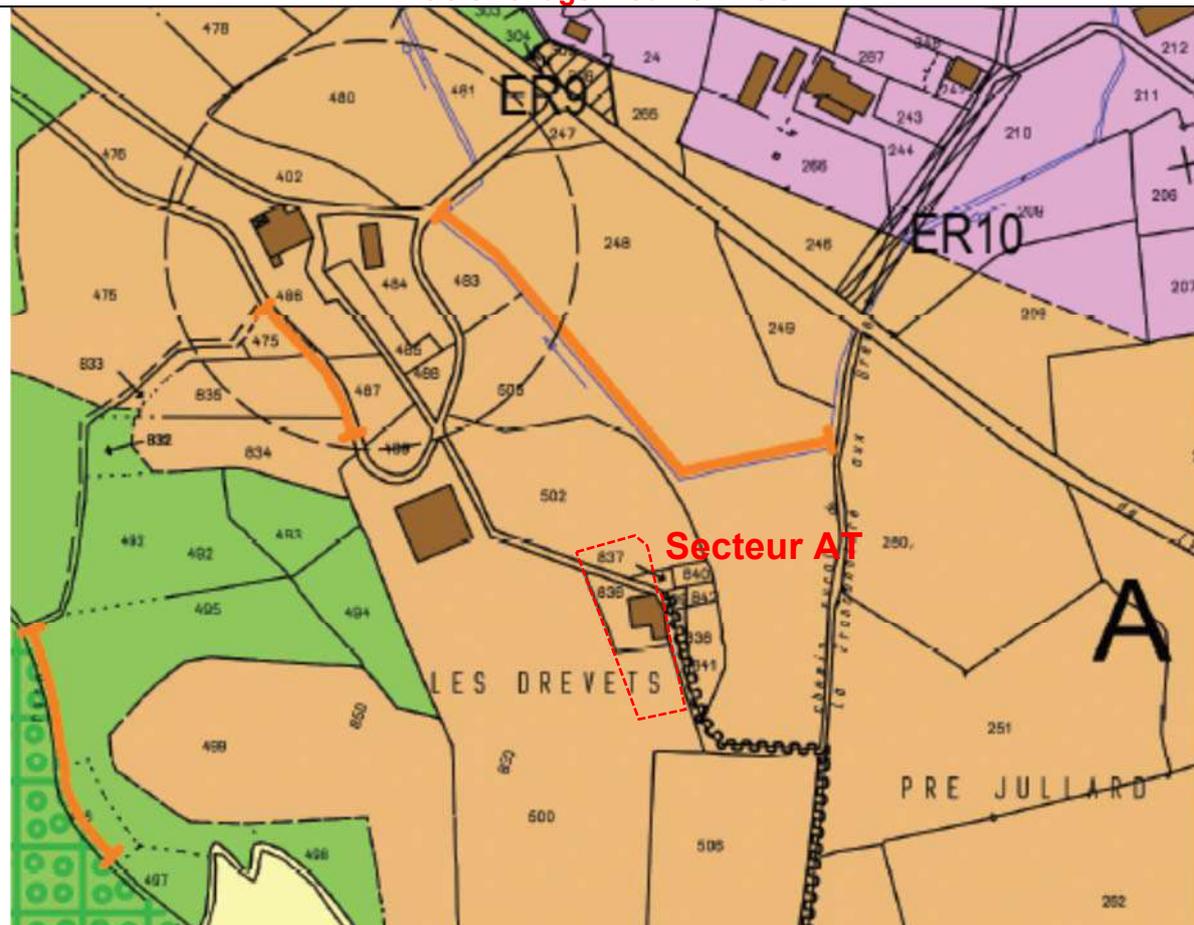
## 2.2 Modification du PLU :

### 2.2.1 Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> un STECAL AT est créé sur une surface de 1500m<sup>2</sup> intégrant le bâti existant (environ 750 m<sup>2</sup>) et les abords pour permettre l'extension (environ 380m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 195 m<sup>2</sup> de surface de plancher).



**Extrait Zonage modifié - ZOOM**



*Nota : le bâti cadastré sur le zonage du PLU n'est pas à jour. L'extension réalisée au nord n'apparaît pas.*

## 2.2.2 Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone A est modifié pour y ajouter les dispositions particulières au secteur AT.

### TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones A : zones agricoles pour les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Secteurs Ap: zones agricoles non constructibles à protection paysagère pour les utilisations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.
- Secteurs Asl : secteur de la zone agricole dans lequel sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris celles recevant du public, liées aux sports et aux loisirs.
- Secteur AT : secteur de la zone agricole dans lequel sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone A, l'extension des bâtiments existants à vocation d'accueil et d'hébergement touristique lié au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée après la date du 18/09/2023.

#### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article A 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

##### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

##### En zone A :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, stations d'épuration,...) non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de SHON.

- les constructions, ouvrages ou travaux situés dans les zones soumises aux risques de Radon interposeront une dalle étanche (entre sol et rez-de-chaussée ou sous-sol et rez-de-chaussée) de manière à empêcher la venue du radon dans les locaux accessibles aux occupants.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs Ap et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- L'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

#### **En secteur Ap :**

- toutes les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception de toutes constructions.
- dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage, les équipements d'infrastructures, les aires de stationnement et de circulation ouvertes au public.

#### **En secteur AsI :**

Dans ce secteur, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris celles recevant du public, liées aux sports et aux loisirs.

#### **En secteur AT :**

Dans ce secteur, en plus de ce qui est autorisé en zone A, est également autorisée l'extension des bâtiments existants à vocation d'accueil et d'hébergement touristique liée au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée après la date du 18/09/2023.

# 3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 3.1 Sur la consommation foncière

Le règlement du futur STECAL « AT » limite l'emprise au sol nouvelle à 380 m<sup>2</sup> (30m<sup>2</sup> pour la restructuration des sanitaires, 195m<sup>2</sup> pour le bâtiment de couchages, à 57 m<sup>2</sup> pour les coursives, à 28 m<sup>2</sup> 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.

**Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur la consommation foncière.**

## 3.2 Sur l'agriculture

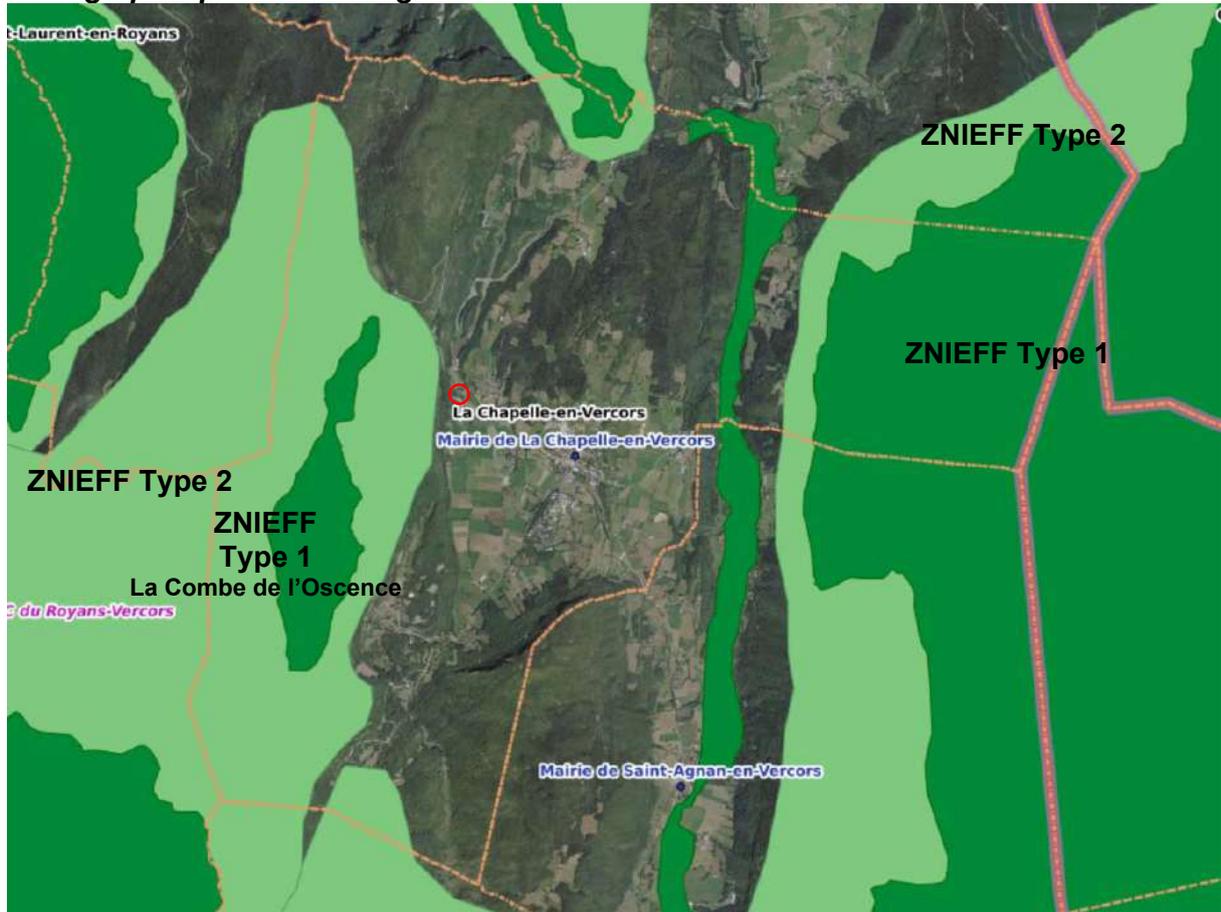
Il faut noter que le projet d'extension du centre équestre, limité à 310 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> pour la restructuration des sanitaires, 195 m<sup>2</sup> pour le bâtiment de couchages, à 57 m<sup>2</sup> pour les coursives, à 28 m<sup>2</sup> pour la terrasse couverte), est entièrement implanté 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.**

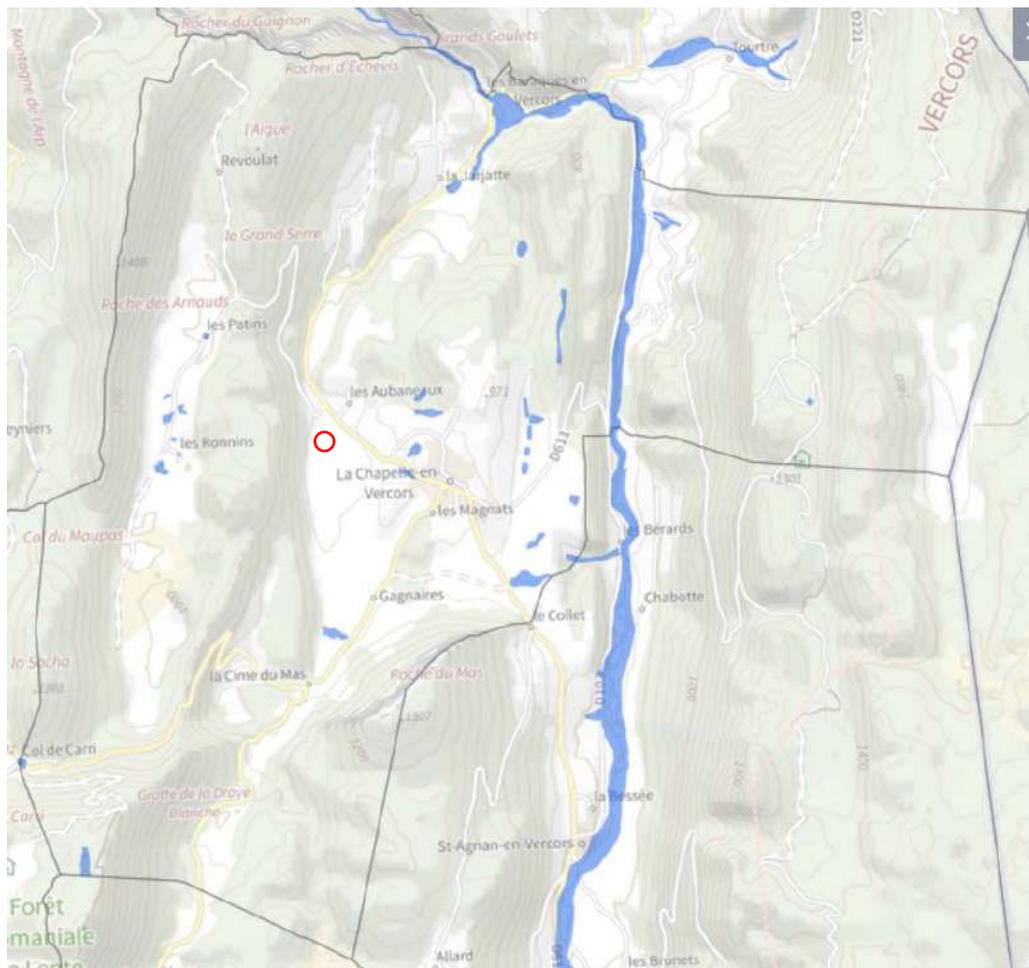
**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur cette activité économique agricole.**

### 3.3 Sur les milieux naturels

#### Cartographie protections règlementaires et inventaires biodiversité



## 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.**

### 3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

La modification induira une imperméabilisation supplémentaire, mais très limitée, dans le secteur, dont les eaux pluviales seront traitées directement sur le tènement.

Le secteur sera par ailleurs raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Le secteur est situé à l'écart de cours d'eau ou de périmètres de protection de captage d'eau potable. Il n'y a pas non plus de zone humide recensée à proximité.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.**

### 3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

La modification 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.**

### 3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le secteur AT 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.

## 3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est délimité pour permettre l'organisation des activités dans de meilleures conditions. Il n'y aura pas d'augmentation significative de la circulation.

La construction du bâtiment de couchages a été entamée 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

### Les réseaux :

- Le projet se raccordera sur les réseaux TEL, ELEC, EU, EV et AEP existants. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle

**Le projet aura une incidence très limitée sur l'air, le climat et l'énergie.**

# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 4.1 Pièces écrites modifiées

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- **Règlement écrit** : le règlement de la zone A est modifié et sera donc remplacé par les pages modifiées concernées (pièce n°2 du présent dossier de modification).

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent la pièce n° 3 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **La planche 3 au 1/2000** : « **Partie- Centre** »,
- **La planche 2 au 1/5000** : « **Partie Nord** ».

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

## 2. Pièces écrites modifiées :

### - Extraits Règlement :

Pages 115-117

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

octobre 23  
5.23.117

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Zones A** : zones agricoles pour les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

Elle comprend **trois** sous-secteurs :

**Secteurs Ap** : zones agricoles non constructibles à protection paysagère pour les utilisations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

**Secteurs Asl** : secteur de la zone agricole dans lequel sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris celles recevant du public, liées aux sports et aux loisirs.

**Secteur AT** : secteur de la zone agricole dans lequel sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone A, l'extension des bâtiments existants à vocation d'accueil et d'hébergement touristique lié au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée après la date du 18/09/2023.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article A 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions :

#### En zone A :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, stations d'épuration,...) non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de SHON.

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'autorisation d'urbanisme restant soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces constructions devront être implantées à proximité immédiate du siège de l'exploitation ou d'un bâtiment existant appartenant à l'exploitation. »
- les constructions, ouvrages ou travaux situés dans les zones soumises aux risques de Radon interposeront une dalle étanche (entre sol et rez-de-chaussée ou sous sol et rez-de-chaussée) de manière à empêcher la venue du radon dans les locaux accessibles aux occupants.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs Ap et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- L'extension limitée à **33 %** de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

#### En secteur Ap :

- toutes les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception de toutes constructions.
- dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le

# Zone A

paysage, les équipements d'infrastructures, les aires de stationnement et de circulation ouvertes au public.

## En secteur AsI :

**Dans ce secteur, sont également autorisées** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris celles recevant du public, liées aux sports et aux loisirs.

## En secteur AT :

Dans ce secteur, en plus de ce qui est autorisé en zone A, est également autorisée l'extension des bâtiments existants à vocation d'accueil et d'hébergement touristique liée au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée après la date du 18/09/2023.

## Section II - Conditions de l'occupation du sol

### **Article A 3 - Accès et voiries**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères), et une aire de retournement peut être imposée.

3.2 - Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptible de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte, peut être imposée, afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

3.3 - Sauf pour les établissements publics, un seul accès véhicule à la voie publique ou privée est autorisé par unité foncière (les groupes de garages ou de parkings sortants directement sur la voie sont donc interdits) Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou de sécurité.

3.4 - En cas de division d'une propriété bâtie ou non, les terrains issus de la division doivent être desservis par un seul accès à la voie publique ou privée. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution puissent être attestées.

Afin de garantir une alimentation en eau potable dans des conditions de pression suffisante, il pourra être imposé, le cas échéant, l'installation d'un surpresseur à la charge des pétitionnaires sur certaines parcelles.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

#### **4.2 - Assainissement :**

##### **4.2.1- Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif).

A défaut de réseau public, pour toute nouvelle construction, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au zonage et au règlement d'assainissement, sans être inférieur à 1500m<sup>2</sup>.

## 4.2.2 Eaux pluviales :

Pour toute réalisation devront être recherchées des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux dans les collecteurs ou torrents.

Dans tous les cas :

- Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.
- A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (par végétalisation notamment) seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, et les aménagements nécessaires ( stockage, tranchée drainante,...) Une note de calcul et une annexe seront jointes au dossier.

Les rejets d'eau provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc... seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2.1- Ruisseaux, fossés:

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les ruisseaux et pièces d'eau devront être réhabilités lors d'aménagements de voiries et de stationnements afin de les protéger des pollutions et de maintenir les berges et les écoulements.

### 4.2.2.2 - Sources:

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu, et déclaré en mairie auprès des services techniques.

Les eaux souterraines qui sont drainées pour la réalisation des constructions doivent être prioritairement restituées par infiltration pour la préservation des végétations et leurs écoulements situés en aval de l'opération.

## 4.3 - Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, ou de coût manifestement disproportionné.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## 4.4 – **Ordures ménagères** :

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, le terrain ou la servitude sur un terrain voisin doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir développer un assainissement individuel conformément au Schéma Général d'Assainissement (zonage et règlement d'assainissement), sans être inférieur à 1500m<sup>2</sup>.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Sauf indication contraire portée au plan (marge de reculement par rapport à l'axe de la chaussée indiquée sur le plan de zonage) toute construction doit être implantée de manière générale à 3m au moins de la limite parcellaire et à 5m au moins pour les portes d'accès à des garages.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente dans les cas décrits ci-après :

- la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité repéré dans le plan de zonage;
- la réalisation de locaux techniques (WC, cabines téléphoniques, transformateur dans l'alignement des lignes, supprimeur d'eau sur la conduite, local poubelles. etc. ...) dont le positionnement est contraint techniquement, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès élargissement éventuel, etc.

## **Article A 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **7.1- Bâtiments principaux :**

La distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche doit être :

- au minimum de 4 mètres,
- jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb.

### **7.2- Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité repéré dans le plan de zonage;
- la réalisation de locaux techniques (WC, cabines téléphoniques, transformateur dans l'alignement des lignes, supprimeur d'eau sur la conduite, local poubelles. etc. ...) dont le positionnement est contraint techniquement, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès élargissement éventuel, etc.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 m au faîtage (15 m pour les bâtiments techniques agricoles), sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de l'extension d'une **habitation existante**, la hauteur maximum de l'extension ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage. En cas d'extension d'une habitation dépassant cette hauteur, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Les clôtures :

- Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, si un soubassement minéral est réalisé, il sera de 40 cm surmonté par un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible sans dépasser une hauteur totale de 1,80m. Ce muret peut être autorisé à une hauteur supérieure si le projet est contigu à des clôtures minérales préexistantes et sans excéder la hauteur de ces dernières.
- Dans les autres cas, privilégier des clôtures grillagées d'une hauteur totale de 1,80m.

Ces dispositifs ne sont pas applicables aux clôtures habituellement nécessaires aux activités d'élevage.

Abris de jardin :

Les abris de jardins constituent des bâtiments annexes, et doivent rester dans un volume modeste de 3,50m de hauteur au faîtage maximum. La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5 mètres au faîtage ;

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 – Dispositions générales :**

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère initial du bâti.

Pour ce faire, elles devront réintégrer, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictés.

Dans ce cas, la demande de permis de construire, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

Les bâtiments publics, les équipements nécessaires au service public et les bâtiments d'élevage qui ont l'obligation de s'isoler du bâti environnant ne sont pas concernés par les prescriptions liées à l'aspect extérieur mais leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.

## 11.2 – Dispositions particulières :

### 11.2.1 - Remblais et déblais :

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

Sur les terrains plats ou à faible pente, les accès principaux à la construction sont de plain-pied (entrée, garage) à la cote de référence TN +/- 0.00. Ce procédé permet d'ancrer la construction au sol. En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, des déblais pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Les murs de soutènement seront en continuité avec la construction, leurs hauteurs sont limitées à un niveau utile. Leurs matériaux sont en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite. Si la construction est située en bordure de parcelle, ces murs peuvent aussi structurer les rampes d'accès. Les remblais ne sont pas souhaitables, toutefois des remblais limités pourront être autorisés si aucune autre intégration dans la pente n'est envisageable.

### 11.2.2 - Volume :

L'utilisation ou le pastiche d'un style architectural étranger à celui du Vercors est interdit.

La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre concourant à produire une volumétrie rectangulaire de l'ensemble bâti ou de l'îlot, avec un faîtage dans le sens de la plus grande longueur. La simplicité est recherchée en évitant les décrochés inutiles.

L'intégration de nouvelles constructions au bâti existant concourra à produire une volumétrie rectangulaire de l'îlot, présentant un faîtage principal dans le sens de la longueur.

Les annexes doivent reprendre les volumes et aspects architecturaux du bâtiment principal.

La construction doit être de forme rectangulaire (plus longue que large de 1/3 au moins de la largeur) avec un faîtage dans le sens de la longueur.

### 11.2.3 – Toitures :

Sauf pour les bâtiments de liaison entre bâtis principaux sur une même unité foncière, la pente des pans de toiture principaux devra rester dans la fourchette de 45 à 70% et, dans le cas d'une extension, la pente de toit sera identique à la pente de toit du corps de bâtiment principal.

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

Les toitures à deux pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas des constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant. Dans ces cas, la pente de toiture se rapproche au maximum de la pente de toiture principale.

Sauf pour les bâtiments de liaison, les toitures terrasse non accessibles sont interdites. Les terrasses accessibles sont interdites en limite du domaine public.

En toiture, les ouvertures en saillie dans la toiture de type chien assis, jacobine sont interdites. Les lucarnes dites pendantes et les relevés de toit, tout deux en continuité de la façade sont autorisés ; Les fenêtres de toit sont autorisées.

#### 11.2.4 – Couvertures :

Les couvertures des bâtiments principaux et des annexes seront en tuiles ou matériaux (le bac acier est autorisé) choisies dans une gamme nuancée entre brun et rouge vieilli, en cohérence avec le bâti avoisinant.

Les panneaux solaires sont autorisés, voire encouragés, en couverture. Ils seront -de même pente que la toiture.

Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public, à l'exception des constructions existantes.

#### 11.2.5 – Façades :

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les portes et fenêtres seront majoritairement plus hautes que larges afin de s'harmoniser au mieux avec l'aspect traditionnel des bâtiments. Les bâtiments d'exploitation ne sont pas concernés par ces proportions.

Les façades doivent présenter une couleur de ton en accord avec le contexte environnant. Le blanc est interdit.

Les surfaces des façades doivent être sobres et planes quelque soit le matériau employé, y compris les murs en pierres apparentes.

Les éléments faussement rustiques : crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, placages, sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces des façades seront mats et non brillants.

Les menuiseries devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur est encouragée.

La couleur blanche est à éviter pour les volets et portes de garage.

Les balcons sont équipés de garde corps bois ou métalliques le plus transparents possible. La simplicité des formes et des profils est recherchée (les barreaudages obliques, les balustres, les bois découpés sont interdits)

Tous les matériaux sont autorisés mais l'aspect madriers croisés et fustes sont interdits. Toutefois une harmonie avec le bâti voisin sera recherchée pour éviter une juxtaposition trop brutale. Dans ce sens, l'utilisation de matériaux différents sur un même volume sera encouragée (bois et maçonnerie) à condition de respecter l'unité d'une façade. (un pignon entièrement maçonné contrastant avec des façades bardées en bois sera privilégié à un pignon avec un soubassement maçonné et un niveau bardé).

#### 11.2.6 – Clôtures :

Le marquage des limites sur voies publiques doit participer à créer des espaces à caractère ouvert. Afin de concilier le caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures peuvent être assurées par une haie d'essences vives constituées d'essences locales.

(Voir le cahier des recommandations architecturales et paysagères).

Sur limite avec le domaine public, en dehors des chemins ruraux, il est imposé :

- soit un soubassement minéral surmonté par un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible.
- soit de réaliser un grillage ou une haie en retrait de 1,10m par rapport à la limite parcellaire

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- les clôtures pleines (maçonnerie, bois, PVC...)
- les haies constituées uniquement d'essences à feuillages persistants
- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité, qu'elle soit permanente ou saisonnière.

### 11.2.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :

Ils seront implantés de préférence dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés à la clôture.

### 11.2.8 - Abris de jardin :

En cas de construction séparée : les abris de jardins constituent des bâtiments annexes, et doivent rester dans un volume modeste.

Les matériaux utilisés devront se rapprocher de ceux utilisés dans le bâti principal. Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles.. ;)

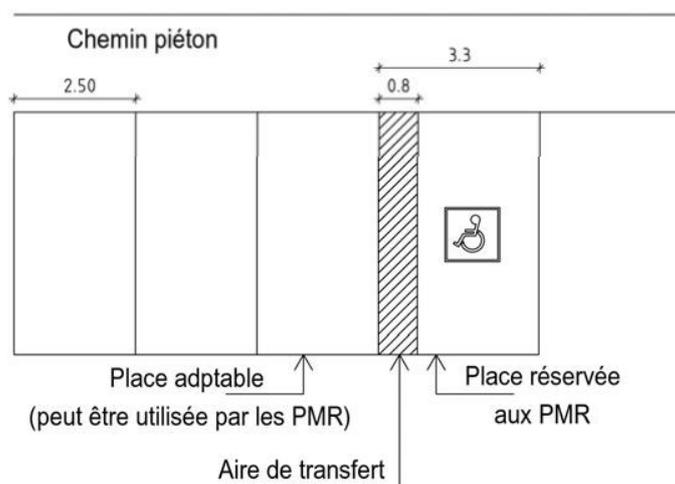
## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les dispositifs, ci-après, ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

- 1 stationnement couvert et 1 places de stationnement par logement
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON d'activité recevant du public
- 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON pour les autres activités

Pour le stationnement des personnes à mobilité réduite, il doit être prévu 10% de stationnements accessibles dont la moitié adaptables.



## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

### **13.1- Espaces libres**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

### **13.2 - Plantations**

Le plan d'aménagement doit participer à l'insertion des nouvelles constructions dans le site. La structure du végétal et le choix des essences doit être en accord avec l'environnement géographique proche et les spécificités locales.

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les plantations ne sont pas obligatoires.

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limités et permettre de conserver l'ouverture du milieu.

Les feuillus d'essences locales sont privilégiés.

Les haies de conifères sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

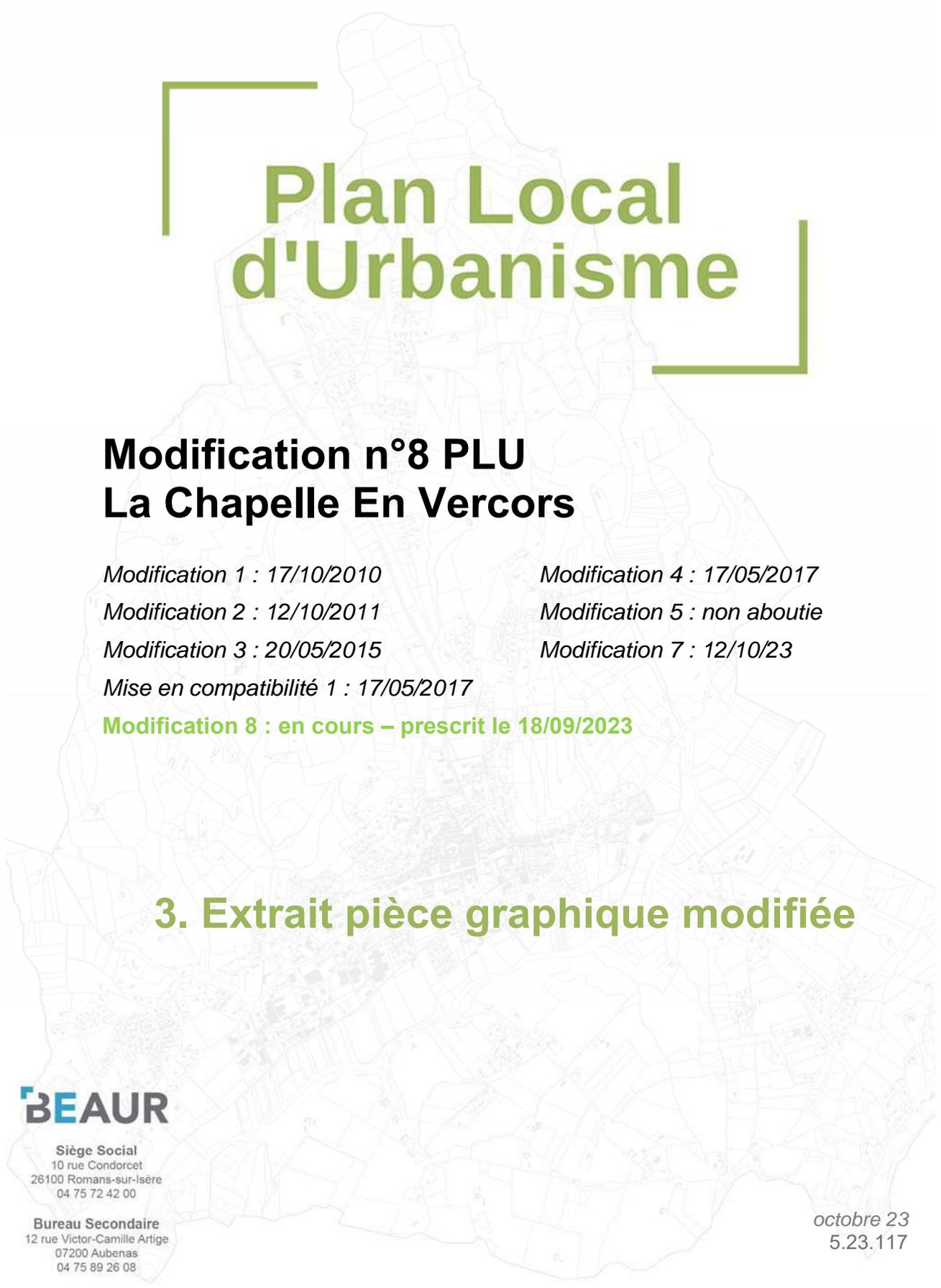
Les arbres feuillus et les pierres en bordure de chemin sont conservés

### **13.3 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés, à conserver à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'urbanisme.

## **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

### 3. Extrait pièce graphique modifiée

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

octobre 23  
5.23.117





# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

## 4. Avis des Personnes Publiques Associées

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

janvier 24  
5.23.117



**Mairie de LA CHAPELLE EN VERCORS  
26420 LA CHAPELLE EN VERCORS**

**Pôle développement  
des Territoires**

Réf.  
PL

Dossier suivi par :  
Philippe LACOSTE  
Tél. : 04.75.82.40.00

Bourg-lès-Valence, le 27 novembre 2023

**Siège social**  
145 avenue Georges Brassens  
CS 30418  
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex  
Tél. : 04 75 82 40 00  
Fax : 04 75 42 85 76  
accueil@drome.chambagri.fr

Objet : Projet modification n°8 PLU LA CHAPELLE EN VERCORS  
Avis chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu notification le 3 novembre 2023 du projet de modification n°8 du PLU de LA CHAPELLE EN VERCORS, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

Ce projet de modification a pour seul objet de créer un STECAL afin de permettre au centre équestre « Le Vercors à Cheval » d'étendre le bâtiment d'accueil existant afin d'augmenter la capacité d'hébergement des cavaliers, la capacité d'accueil existante n'étant plus suffisante. Outre la restructuration des sanitaires extérieurs existants, l'extension consiste à construire un nouveau bâtiment d'accueil de 195 m<sup>2</sup> (24 lits + un local technique) en prolongement du bâtiment d'accueil existant, et à aménager une terrasse couverte de 34 m<sup>2</sup> et une coursive de 104 m<sup>2</sup>. Pour ce faire, un STECAL At de 1500 m<sup>2</sup> comprenant le bâtiment d'accueil existant et son extension est créé, dont le règlement permet seulement l'extension des bâtiments d'accueil et d'hébergement liés au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ce centre équestre est très réputé et particulièrement performant. Il tient une place importante pour l'économie agricole et touristique de la commune et du plateau. Notre compagnie consulaire soutient tout à fait son projet de développement.

Sur le plan de la consommation foncière, ce STECAL n'englobe que la surface nécessaire au bâtiment d'accueil existant et à son extension. Il ne déborde pas sur les espaces agricoles voisins et s'en tient, outre le bâti existant, à une petite surface non cultivée confinée entre le bâtiment d'accueil existant, une rangée d'arbres et une partie des paddocks existants.



La CDPENAF de la DROME a validé en 2020 une fiche de recommandations pour éviter la multiplication des STECAL et une utilisation abusive qui pourrait concourir, notamment, à provoquer un mitage des zones agricoles et naturelles. Cette fiche recommande ainsi de limiter les STECAL aux projets d'évolution d'activités économiques existantes (par extension des bâtiments existants, voire par construction d'un nouveau bâtiment nécessaire à l'activité existante), ou aux projets de diversification de l'activité agricole, ou aux projets touristiques ou de loisirs, et dans tous les cas sans porter atteinte aux espaces agricoles cultivés, et en limitant la surface du STECAL à la surface nécessaire. Il nous apparaît que ce projet de STECAL rentre tout à fait dans ce cadre.

Pour l'ensemble de ces raisons, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°8 du PLU de LA CHAPELLE EN VERCORS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président

Jean-Pierre ROYANNEZ



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

A Valence, le 28 NOV. 2023.

MARIE-PIERRE MOUTON  
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

MAIRIE DE LA CHAPELLE EN VERCORS  
Monsieur Jean-Michel TARIN  
5 PLACE DE L HOTEL DE VILLE  
26420 LA CHAPELLE EN VERCORS

MPM/BP/AM/2023/D/10282

Objet : Modification PLU n°8 de la commune de la Chapelle en Vercors

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous avez transmis au Département, le projet de modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LA CHAPELLE EN VERCORS.

Après étude des documents, le Département émet un avis favorable à la modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LA CHAPELLE EN VERCORS.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Marie-Pierre MOUTON

Copie

Monsieur Thierry DEVIMEUX - Préfet

Madame Nathalie ZAMMIT et Monsieur Christian MORIN - Conseillers départementaux du Canton de VERCORS-MONTS DU MATIN.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME  
HÔTEL DU DÉPARTEMENT  
26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9

ladrome.fr    





**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires  
Service aménagement du territoire et risques**

**Pôle aménagement**

Affaire suivie par Sandrine REVOL  
04 26 60 80 65

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr  
REF : 2023-SATR-378-LET



Le préfet

Valence, le **22 DEC. 2023**

à

Monsieur le Maire  
Place de l'Hôtel de Ville  
26420 La Chapelle-en-Vercors

LRAR : 2023-132-14588

**OBJET** : Modification n°2 du PLU – Avis des services de l'État sur le projet notifié aux PPA avant l'enquête publique

**REF** : 2023 – SATR – 378 – LET

Par courrier du 30 octobre 2023 reçu le 03 novembre 2023, vous m'avez notifié le dossier de la modification n°2 de votre PLU.

Actuellement, votre commune dispose d'un PLU Non Grenelle approuvé par délibération du 04 juin 2008, depuis, celui-ci a fait l'objet :

- d'une mise à jour (DPU) par arrêté du 19/08/2008 ;
- d'une MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1 approuvée le 17/11/2010 ;
- d'une MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2 approuvée le 12/10/2011 ;
- d'une MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3 approuvée le 20/05/2015 ;
- d'une mise à jour (Servitude de stockage de cendre et macheders) par arrêté du 08/02/2016 ;
- d'une MODIFICATION (de droit commun) n°1 approuvée le 17/05/2017 ;
- d'une MISE EN COMPATIBILITÉ (pour Déclaration de Projet : extension ZA des Bruyères) le 17/05/2017 ;
- d'une MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°5 abandonnée (RETRAIT de la délibération d'approbation du 19/06/2019) ;
- d'une mise à jour (Abrogation Servitudes PT1 et PT2) par arrêté du 07/07/2021 ;
- d'une MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°6 approuvée le 10/11/2021 ;
- d'une mise à jour (Servitudes n°3 : mises à jour faites par les gestionnaires des servitudes) par arrêté du 14/04/2023 ;
- d'une MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°7 approuvée le 12/10/2023.

4 place Laënnec  
26015 VALENCE CEDEX  
Tél. : 04 81 66 80 00  
Mél : [ddt@drome.gouv.fr](mailto:ddt@drome.gouv.fr)  
[www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)

Actuellement, il s'agit donc de la MODIFICATION (de droit commun) n°2 prescrite par arrêté en date du 18/09/2023. Par conséquent, il conviendra que la première page de la notice explicative soit corrigée au regard de l'historique ci-avant.

Le projet de modification n°2 porte sur les points suivants (cf. l'arrêté de prescription en date du 18 septembre 2023) :

- la modification du règlement écrit et graphique de la zone agricole A pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au quartier des Drevets, afin de prendre en compte les projets liés au développement du centre équestre ;
- des modifications mineures et rectifications d'erreurs matérielles, du règlement écrit et graphique.

La présente procédure concerne un projet de délimitation d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées à vocation économique en zone At, en connexion avec le centre équestre. Ce STECAL vise à permettre l'extension des installations d'accueil et d'hébergement des cavaliers du centre équestre de la Chapelle en Vercors et ainsi le renforcement de la pérennité de son activité. Situé le long de la route départementale 518 à l'Est du bourg, le projet de STECAL est implanté en lien 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.

Le secteur At correspond alors à « un secteur de la zone agricole dans lequel sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone A, l'extension des bâtiments existants à vocation d'accueil et d'hébergement touristique lié au centre équestre, dans la limite de 380 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale créée après la date du 18/09/2023. »

Dans le cadre de la procédure, le conseil municipal a notifié au préfet son projet pour avis et par courrier du 30 octobre 2023 a également saisi la CDPENAF pour examen au regard de la mise en place d'un STECAL (valant avis au titre de la consommation foncière) et la CDNPS au titre de la dérogation au principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Ces deux commissions se sont réunies respectivement le 07 décembre 2023 et se sont prononcées chacune pour un avis favorable avec certaines réserves. Le 30 octobre 2023, la commune a également saisi la MRAE dans le cadre d'un examen au cas par cas Ad-hoc réalisé préalablement à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. La MRAE devra se prononcer au plus tard le 31 décembre 2023. L'absence de réponse au terme de ce délai vaut avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Après examen de ces différentes modifications apportées à votre PLU :

**Sur la forme**, il convient de relever que la compatibilité du projet avec les orientations du Parc Naturel Régional du Vercors n'est pas abordée dans les pièces du dossier transmis.

Aussi, il conviendra de compléter la notice explicative sur ce point.

**Sur le fond**,

- le STECAL At correspond à une activité existante qui a vocation à se développer ;
- la surface du STECAL est limitée à 0,15 ha et intègre des contours des parties déjà bâties et du projet de nouveau bâtiment ;
- ce STECAL permet à l'activité agricole de se développer sans consommer de terrain agricole (SAU) ;
- ce STECAL est éloigné des terres agricoles exploitées et ne génère pas de risques de conflits d'usages avec les activités agricoles et notamment la mise en place ou l'extension de zones de traitements ;
- ce STECAL est situé dans un vallon au caractère préservé, à proximité de la route menant aux Grands Goulets. Il convient donc d'être attentif à l'insertion paysagère des constructions en cadrant mieux les projets autorisés ;
- ce STECAL n'autorise que les extensions de bâtiments existants alors que le projet semble plutôt correspondre à un nouveau bâtiment (relié par une coursive au bâtiment existant).

Je suis amené à émettre un avis favorable à la délimitation du STECAL At dédié aux activités de tourisme de loisirs du centre équestre sous réserve :

- de garantir une bonne intégration paysagère des constructions dans la pente en prohibant les enrochements et les constructions sur pilotis apparents et en autorisant la mise en place de talus plantés en pente douce (12 % maximum) ou la mise en place de restanques le cas échéant.

Afin de faciliter la mise en œuvre du projet envisagé et pour éviter tout blocage au niveau de l'instruction du permis de construire (les constructions reliées par une coursive avec le bâtiment principal n'étant pas considérées comme des extensions mais comme de nouvelles constructions), je vous invite à supprimer le terme « extension » du règlement proposé pour le STECAL ou de proposer « l'extension de constructions existantes ou la création de nouvelles constructions ».

Je vous invite à prendre en compte mes différentes observations lors de l'approbation de la modification n°2 de votre PLU.

Concernant la procédure, je vous précise que, conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est celui notifié par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R. 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Je reste à votre entière disposition pour vous accompagner dans la publication de votre PLU.

Pour le Préfet,  
Par délégation,  
La Directrice départementale des territoires,



Isabelle NUTI



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

## 5. Avis de la CDPENAF

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

janvier 24  
5.23.117



**MODIFICATION N°8 DU PLU DE LA  
COMMUNE DE LA CHAPELLE EN VERCORS**

Avis de la Commission Départementale de Préservation  
des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
du 07 décembre 2023

**1. Concernant les secteurs de taille et de capacité limités (valant avis au titre de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers)**

- Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de modification n°2 du PLU de la commune de LA CHAPELLE-EN-VERCORS notifié le 30/10/2023 et examiné par la CDPENAF le 07/12/2023 ;
- Considérant que le STECAL At correspond à une activité existante qui a vocation à se développer ;
- Considérant la surface limitée du STECAL à 0,15 ha qui reprend les contours des parties déjà bâties et du projet de nouveau bâtiment ;
- Considérant que ce STECAL permet à l'activité agricole de se développer sans consommer de terrain agricole (SAU) ;
- Considérant l'éloignement du projet avec des terres agricoles exploitées et l'absence de risques de conflits d'usages avec les activités agricoles et notamment la mise en place ou l'extension de zones de traitements ;
- Considérant que le STECAL ne crée pas de nouvelle ZNT (Zone de Non Traitement) sur les parcelles agricoles voisines ;
- Considérant la compatibilité du projet avec la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine agro-naturel et culturel montagnard, mais qu'une vigilance particulière doit être apportée à ce secteur sensible ;
- Considérant que le STECAL n'autorise que les extensions de bâtiments existants alors que le projet semble plutôt correspondre à un nouveau bâtiment (relié par une coursive au bâtiment existant) ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable** à la délimitation du STECAL At dédié aux activités de tourisme de loisirs du centre équestre **sous réserve** :

- De veiller à l'intégration paysagère des bâtiments ;

La CDPENAF a préconisé :

- **de supprimer le terme « extension » du règlement proposé ou de proposer « l'extension de constructions existantes ou la création de constructions » pour éviter tout blocage au niveau de l'instruction du permis de construire.**

Pour le Préfet et par délégation ;  
La Directrice départementale des territoires



Isabelle NUTI



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°8 PLU La Chapelle En Vercors

*Modification 1 : 17/10/2010*

*Modification 2 : 12/10/2011*

*Modification 3 : 20/05/2015*

*Mise en compatibilité 1 : 17/05/2017*

*Modification 4 : 17/05/2017*

*Modification 5 : non aboutie*

*Modification 7 : 12/10/23*

**Modification 8 : en cours – prescrit le 18/09/2023**

## 6. Avis de la CDNPS

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

janvier 24  
5.23.117



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires  
Service Aménagement du Territoire et Risques  
Secrétariat de la CDNPS**

**MODIFICATION N°8 DU PLU DE LA  
COMMUNE DE LA CHAPELLE EN VERCORS**



Avis de la Commission Départementale  
de la Nature, des Paysages et des Sites  
du 07 décembre 2023

1. Concernant l'avis au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme (dérogation à l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante)
  - Vu les articles L.122-7 et R 122-1 du code de l'urbanisme;
  - Vu le projet de modification n°2 du PLU de la commune de La Chapelle en Vercors notifié le 30 octobre 2023 à la CDNPS au titre de la dérogation au principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante;
  - Considérant le caractère préservé du vallon sur lequel est situé le site, à proximité de la route menant aux Grands Goulets;
  - Considérant la taille modeste du STECAL qui constitue le prolongement d'une activité existante;
  - Considérant le peu d'impact sur les terres agricoles, naturelles et forestières du STECAL;
  - Considérant l'absence de risques naturels sur le site;
  - Considérant que le projet d'urbanisation présenté est compatible avec la préservation des espaces mais qu'il pourrait être mieux cadré pour s'assurer d'une parfaite insertion dans le site ;

La CDNPS a émis **un avis favorable** à la délimitation du Stecal At dédié aux activités de tourisme de loisirs du centre équestre **sous réserve de** :

- garantir une bonne intégration dans la pente par la mise en place de talus plantés en pente douce (12 % maximum) ou par la mise en place de restanques ;
- prohiber les enrochements et les constructions sur pilotis apparents.

La CDNPS préconise :

- de supprimer le terme « extension » du règlement proposé ou de proposer « l'extension de constructions existantes ou la création de constructions » pour éviter tout blocage au niveau de l'instruction du permis de construire.

Pour le Préfet et par délégation ;  
La Directrice départementale des territoires

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle Nuti'.

Isabelle NUTI