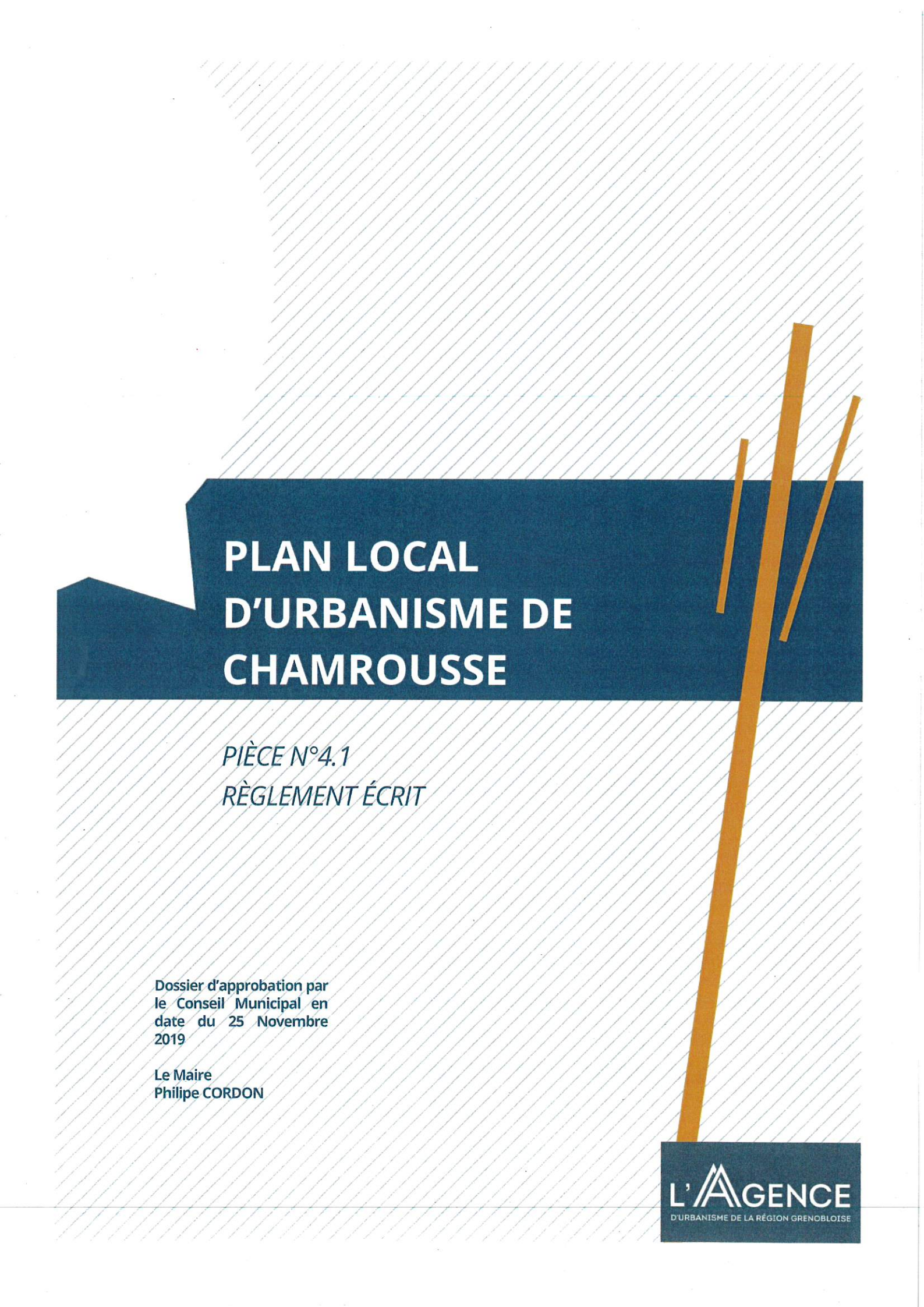


The background of the entire page is filled with a pattern of thin, light blue diagonal lines. A dark blue, irregularly shaped block is positioned in the upper left, containing the main title. To the right of this block, three thick orange lines of varying lengths and angles extend upwards and to the right. A dark blue rectangular box is located in the bottom right corner, containing the logo and name of the agency.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMROUSSE

*PIÈCE N°4.1
RÈGLEMENT ÉCRIT*

Dossier d'approbation par
le Conseil Municipal en
date du 25 Novembre
2019

Le Maire
Philippe CORDON

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

2.3 Dispositions applicables à la zone UL

Rappel du rapport de présentation :

La zone UL correspond à une occupation touristique de type camping-caravaning et parc résidentiel de loisirs, ainsi qu'aux services et équipements compatibles avec cette destination.

L'indice « p » correspond au report du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable. Se reporter aux prescriptions de la servitude d'utilité publique (SUP) du captage concerné en annexe du PLU.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zone UL

UL 1.1 - Destinations ou sous-destinations interdites

Destinations interdites	Sous-destinations interdites
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement sauf conditions particulières Hébergement sauf conditions particulières
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail sauf conditions particulières Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sauf conditions particulières Hébergement hôtelier et touristique sauf conditions particulières Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacle Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

UL 1.2 - Usages, affectations des sols interdits

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisés par ailleurs.

UL 1.3 - Activités interdites

- Les installations classées pour l'environnement ;
- Les activités de carrière et de gravière ;
- Toute activité présentant un risque de nuisance (sonore, visuelle, olfactive).

Article 2. Type d'activités et destinations ou sous-destination de constructions soumises à conditions particulières

UL 2.1 - Destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Sous-destinations	Conditions particulières
Logement	Peuvent être autorisés en UL des locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion des services généraux, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 100 m ² .
Hébergement	Peuvent être autorisés en UL les locaux à usage d'hébergement strictement destinés à l'hébergement des employés saisonniers dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion des services généraux, sous réserve de ne pas dépasser une surface totale de plancher de 75 m ² .
Artisanat et commerce de détail	L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.
Activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	Les activités de services sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.
Hébergement hôtelier et touristique	Seuls sont admis les bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.

UL 2.2 - Activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

- **En zone UL**, sont autorisés les équipements, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement du camping et du parc résidentiel de loisirs.
- **Dans les secteurs indicés « p » (périmètre éloigné) correspondant à des périmètres de protection de captages inscrits au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du code de l'urbanisme en raison de la préservation des ressources naturelles**, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols peuvent être autorisés sous conditions spéciales définies dans les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection des captages (Annexes du PLU (Pièce n°5).

III. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

UL 3.1 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum** de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Dans le cas où les constructions présentent des dépassées, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est-à-dire le bord extérieur de la dépassée, qui doit être à l'aplomb de la distance minimale de recul.
- Toute intervention sur une construction qui ne respecterait pas le paragraphe ci-dessus ne devra pas aggraver la situation existante au regard de ce dit paragraphe.

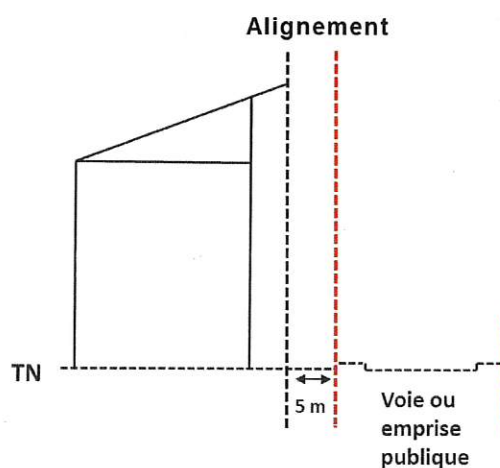


Schéma illustratif

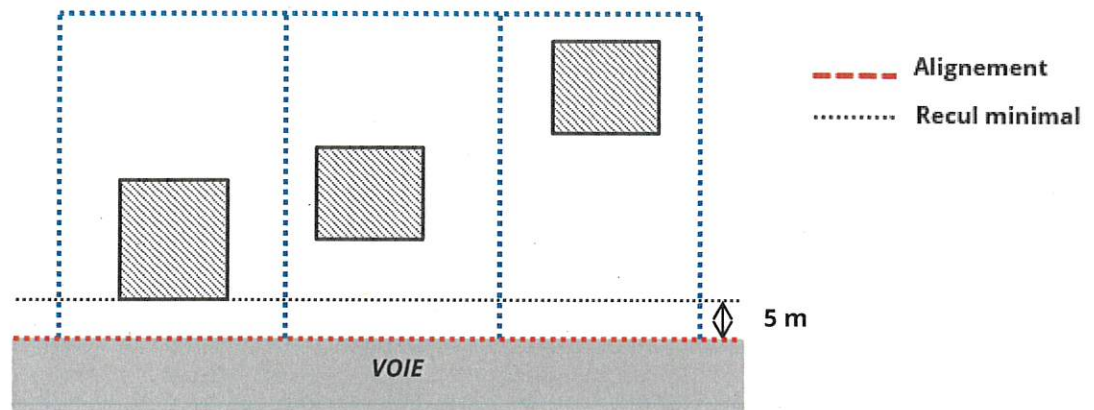


Schéma illustratif

UL 3.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.**
- Lorsque l'implantation sur limite est privilégiée, c'est l'extrémité du bâtiment, c'est-à-dire le bord extérieur de la dépassée, qui doit être à l'aplomb de la limite.

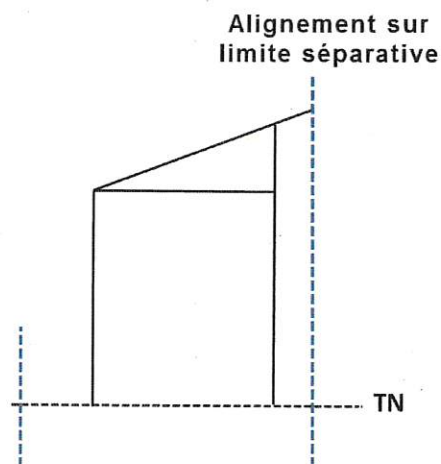
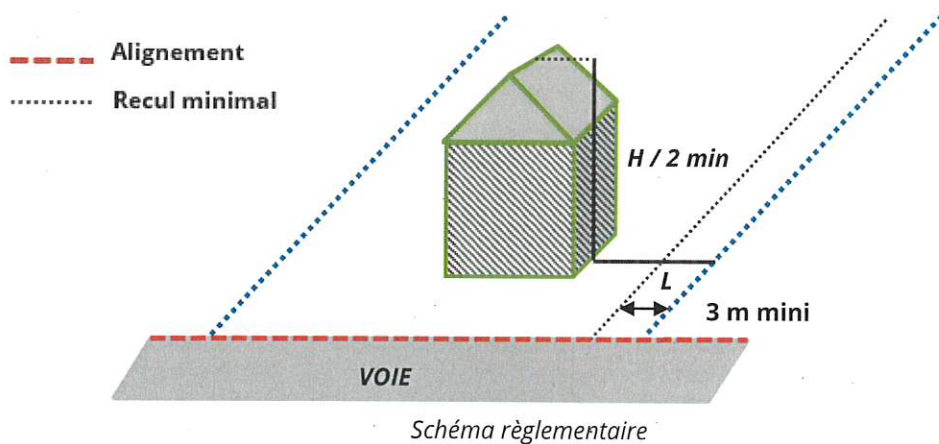


Schéma illustratif

- **Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire :** la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à parti du nu du mur au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- Cette règle s'applique également pour **les annexes**.
- Toute intervention sur une construction qui ne respecterait pas le paragraphe ci-dessus ne devra pas aggraver la situation existante au regard de ce dit paragraphe.

UL 3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il n'est pas prévu de règle particulière.

UL 3.4 - Emprise au sol maximale

- Il n'est pas prévu de règle particulière.

UL 3.5 - Dimensions des constructions

- **On respectera le principe de la « hiérarchisation des toits »** selon lequel l'altitude maximale de la construction située à l'aval doit être inférieure à l'altitude maximale de la construction située en amont.
- La hauteur maximale des constructions **ne pourra excéder 6 m**.

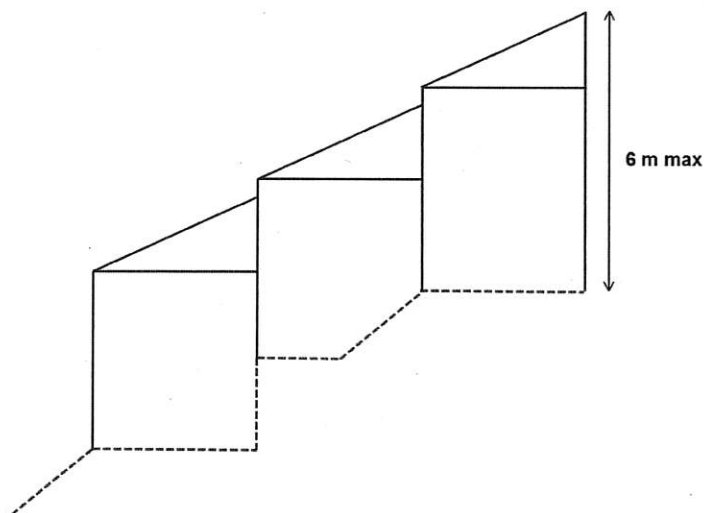


Schéma illustratif

Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL 4.1 – Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Aspect général des constructions

- L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Topographie

- **Les constructions devront respecter la topographie existante** afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti et naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire.
- **Le principe d'horizontalité des bâtiments** sera privilégié (bâtiment sensiblement parallèle aux courbes de niveaux).

UL 4.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades seront réalisées en bardage d'aspect bois (au moins 50%).
- Les menuiseries extérieures seront nécessairement d'aspect bois, lorsqu'elles ne seront pas de la même teinte que la toiture.
- Les volets seront obligatoirement d'aspect bois.
- Les volets roulants devront être de la même teinte que la toiture.
- Les balcons fermés (pour la réalisation de véranda ou d'autre local) devront respecter une uniformité de teinte et de volume avec la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures

Ces prescriptions ne concernent pas :

Les toitures utilisant des matériaux renouvelables, ou des matériaux ou des procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;

Les toitures équipées de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.

- Les toitures seront de type bac métallique et de teinte bleu sombre ou gris graphite (à titre indicatif, les références sont les suivantes : RAL5008 et RAL7022).
- Les toitures donnant sur la voie privée devront être équipées de chéneaux ou de caniveaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés au type de couverture (type bac métallique et de teinte assortie à la toiture) ;
- **Dans le cas d'aménagement de sas d'entrée qui permettent de limiter la déperdition énergétique des bâtiments**, ces sas devront respecter les règles des caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions. Par ailleurs, les couleurs des matériaux utilisés devront être de la même teinte que celles du bâtiment principal.

UL 4.3 – Caractéristiques des clôtures, barrières et portails

Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures ne sont **pas obligatoires**.
- Quand elles sont prévues, elles ne dépasseront pas 0,60 m de haut, elles ne seront pas opaques et seront réalisées sans mur bahut.

Caractéristiques des barrières et des portails

- Dans le cas où le portail ou la barrière ne sont pas amovibles, ils seront implantés avec un recul de 5 m minimum par rapport à la voie publique.



UL 4.4 – Caractéristiques des cuves, antennes paraboliques et des escaliers extérieurs

Cuves fuel et gaz

- Sauf impossibilité avérée, les cuves seront enterrées. Si elles doivent rester hors sol, elles seront intégrées dans un volume d'aspect cohérent avec celui du bâtiment principal habillées ou dissimulées par des végétaux.

Antennes paraboliques et TNT

- Les antennes seront collectives et regroupées par bâtiment.

Escaliers extérieurs

- Sauf pour des motifs de sécurité publique, les escaliers extérieurs en pleine terre qui ne jouxtent pas une construction ne seront pas couverts.

UL 4.5 – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Le patrimoine exceptionnel : **la démolition de la salle polyvalente des Chalets des Cimes est interdite**, et ne pourra être accordée que si aucune solution de conservation ou de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

UL 4.6 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.
- Les constructions existantes peuvent bénéficier d'une amélioration de leur performance énergétique via l'aménagement de sas d'entrée qui viendront faire tampon au moment de l'entrée dans le bâtiment. Ces sas sont règlementés au paragraphe « *Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées* ».

Article 5. Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Espaces libres

- L'ensemble des surfaces au sol non occupées par les constructions, par les accès et par les aires de stationnement devra être aménagé en espaces plantés.

Plantations

- Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies, ..., ou clôtures) respecteront un recul minimum suffisant pour que soient, en toute configuration, assurées la fonctionnalité et la sécurité de la voie.

Les espaces éco-aménageables et les espaces de pleine-terre

- Au moins **10 %** de la superficie du terrain doit être traitée en **espaces de pleine terre**, réalisés majoritairement d'un seul tenant.
- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doit être traitée en **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** (incluant les espaces de pleine terre précédemment mentionnés).

Type d'espace	Coefficient de pondération
Espaces de pleine terre	1,0
Espaces extérieurs avec revêtement perméable	0,5

Le coefficient de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est calculé de la manière suivante :

$$\text{Coef [eco]} = \frac{\text{Surf [espace de pleine terre]} \times 1 + (\text{Surf [espaces extérieurs avec revêtement perméable]} \times 0,5)}{\text{Surface totale du terrain}}$$

Les espaces minéraux

- Ils correspondent principalement aux accès aux garages et aux aires de stationnement. Les matériaux perméables sont à privilégier.

Article 6. Stationnement

UL 6.1 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

- Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- **Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- **Elles s'appliquent dans le cadre de constructions neuves, d'extensions de construction existante et / ou de réhabilitation avec changement de destination du bâtiment existant.**

Destinations et sous-destinations		Obligations
Habitation		
<i>Logement</i>		1 place pour 100 m ² de surface de plancher
<i>Hébergement</i>		1 place pour 75 m ² de surface de plancher
Commerces et activités de services		
<i>Artisanat et commerce de détail</i>		1 place pour 60 m ² de surface de plancher
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		1 place pour 60 m ² de surface de plancher
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		1 place par habitation légère de loisirs (HLL)

UL 6.2 - Stationnement des cycles

Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

- Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le stationnement sécurisé des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres en dehors des voies publiques.

Destinations et sous-destinations	Obligations
Habitation	Le stationnement des vélos doit être intégré aux places de stationnement créées

Article 7. Equipements et réseaux

UL 7.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

- L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité**. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

UL.7.2 – Desserte par les réseaux

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

- **Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols**. Des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
 - Dans tous les cas, elles ne seront pas déversées dans le réseau des eaux usées d'assainissement.
 - Dans la mesure où la zone n'est pas repérée sur la carte des aléas comme zone à risques : les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle par infiltration selon les cas mentionnés ci-dessous.

- Dans les zones repérées sur la carte des aléas : l'infiltration des eaux pluviales sera interdite. Elles seront collectées et dirigées vers l'exutoire le plus proche.

- **Cas n°1 : absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Les travaux nécessaires au raccordement en réseau public d'évacuation des eaux pluviales, devront être réalisés, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, les eaux de piscine ne pourront en aucun cas être rejetées dans le réseau des eaux usées.

- **Cas n° 2 : existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit collecter ses eaux pluviales par une collecte à ciel ouvert ou via un réseau enterré de type séparatif, raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux de vidange des piscines devront être évacuées par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Une neutralisation avant le rejet sera exigée en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et de la nature des produits d'entretien utilisés.

Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées domestiques

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique.
- Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).



Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone

- Tous les réseaux et branchements particuliers seront enterrés.

Réseau de communication électronique

- Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.