

# PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

## Règlement

### APPROBATION (MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2)

Délibérations
Approbation révision 30/09/2004
Approbation Modification N° 1 19/09/2005
Approbation Modification N° 2 05/10/2009
Approbation Révision simplifiée N° 1 05/10/2009
Approbation Mise en compatibilité N° 1 18/04/2012
Approbation Mise en compatibilité N° 2 03/10/2017

Modifications et révisions
- 19/09/2005 : Institution du secteur UCa du centre Recoin (étude PAG-A art L.123-2a CU).
- 05/10/2009 : Mise à jour du règlement par rapport à la législation et intégration de l'utilisation des énergies renouvelables.
- 05/10/2009 : Révision simplifiée avec création d'une zone UH.
- 18/04/2012 : Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU (création d'un secteur Nt)
- 03/10/2017 : Mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique relative à "la requalification urbaine et au développement économique du pôle touristique du RECOIN 1650"

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la mise en compatibilité N° 2 du PLU

en date du : 03/10/2017

Le Maire,  
Philippe CORDON



Département de l'Isère (38)  
**COMMUNE DE CHAMROUSSE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**04.1 : REGLEMENT  
MODIFIÉ**

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA DUP RELATIVE  
A LA REQUALIFICATON URBAINE ET LE DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE DU PÔLE TOURISTIQUE DE CHAMROUSSE,  
SECTEUR DU RECOIN 1650

**ZONE AU**

# **- TITRE II -**

## **Dispositions générales**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de : **CHAMROUSSE**

Il est accompagné d'un plan couvrant l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan sont à respecter.

Les textes législatifs et réglementaires relatifs au Plan Local d'Urbanisme :

- Le Code de l'Urbanisme
- Le Code de l'Environnement : ordonnance N° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative.
- La loi de 1941, article 14, régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement.
- La loi N° 85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
- La loi N° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
- La loi N° 89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- La loi N° 90-449 modifiée du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- La loi N° 92-3 du 03 janvier 1992 dite "loi sur l'eau".
- La loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi N° 93-24 du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'Habitat.
- La loi N° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.
- La loi N° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- La loi N° 95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.
- La loi N° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.
- La loi N° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

- La loi N° 99-574 du 09 juillet 1999 d'Orientation Agricole.
- La loi N° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- La loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.
- La loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- La loi N° 2003-590 du 02 juillet 2003 urbanisme et habitat.
- La loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.
- La loi N° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.
- La loi N° 2006-686 du 13 juin 2006 relative à la transparence et à la sécurité en matière nucléaire.
- La loi du N° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- L'ordonnance N° 2005-1527 du 08 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.
- Décret n° 77-1281 du 22.11.1977 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne.
- Le décret N° 2007-18 du 05 janvier 2007 relatif aux permis de construire et aux autorisations de construire.
- Arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des voies de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Circulaire N° 2001-49 du 05 juillet 2001 d'application de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés au plan par les indices suivants :

#### **1. Les zones urbaines : U**

**Sont classées en zone urbaine les zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Zone UC** : correspondant à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type hébergements collectifs ainsi qu'aux services et équipements compatibles avec cette destination.

- **Secteur UCa(PM) et UC(PM)** : correspondant à l'opération de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650 ». Le secteur UCa(PM) a vocation à accueillir toutes constructions et installations participant au développement hôtelier, touristique, commercial et économique de la commune de Chamrousse ainsi que des constructions à usage d'habitation et de loisirs ; le secteur UC(PM) a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique.
- **Secteur UCb** : secteur correspondant au site de Bachat-Bouloud.
  - **sous-secteur UCbp** correspondant au site de Bachat-Bouloud et concerné par un périmètre de protection des sources.

**Zone UP** : correspondant à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

- **Secteur UPre** : secteur concerné par des risques naturels potentiels.

**Zone UL** : correspondant à une occupation touristique de type camping caravaning ainsi qu'aux services et équipements compatibles avec cette destination.

- **Secteur ULp** : secteur concerné par un périmètre de protection de sources.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre II**.

## **2. Les zones à urbaniser : AU**

**Sont classées en zone à urbaniser les zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.**

**Zone AU** : zone naturelle, équipée ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation organisée.

**Zones AUC** : destinées à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type hébergements collectifs marchands ainsi qu'aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

**Zones AUP** : destinées à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type peu dense ainsi qu'aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre III**.

### 3. Les zones naturelles et forestières : N

Sont classées en zone naturelle et forestière les zones, équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Secteur Ns** : secteur aménagé ou potentiellement aménageable pour une activité de glisse (ski, surf...), de loisirs et tourisme en général.
- **Secteur Nt** : secteur où sont admis les commerces liés aux activités sportives et de randonnée.
- **Secteur Np** : secteur concerné par des périmètres de protection de sources.
- **Sous-secteur Nsp** : sous-secteur aménagé ou potentiellement aménageable pour une activité de glisse (ski, surf...), de loisirs et tourisme en général et concerné par un périmètre de protection de sources.
  - **Sous-secteur Ntp** : secteur où sont admis les commerces liés aux activités sportives et de randonnée, et concerné par un périmètre de protection de sources.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre IV**.

Les **emplacements réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes, définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 – RISQUES D'ORIGINE NATURELLE**

L'indice « r » signale l'existence d'un risque d'origine naturelle.

La carte des risques naturels, annexée au règlement du PLU, doit être consultée.

**ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311-2 du Code forestier, et interdits dans les espaces boisés classés.

Les travaux ayant pour effet de changer la destination d'une construction existante sont subordonnés, selon le cas, à l'obtention préalable d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. La réglementation du secteur concerné s'applique.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone et ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En cas de sinistre, la reconstruction en toutes zones des bâtiments sinistrés est autorisée si elle intervient dans les deux ans suivant le sinistre.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

# **- TITRE II -**

## **Dispositions applicables aux zones urbaines "U"**

# **- TITRE III -**

## **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**"AU"**

## CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones AU

### CARACTERE DES ZONES AU

Les zones AU "indicées" sont des zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouvertes à l'urbanisation.

Ce sont des zones à la périphérie immédiate desquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le P.A.D.D. et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Elles comprennent :

- **des zones AUC** : destinées à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type hébergements collectifs marchands ainsi qu'aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.
- **des zones AUP** : destinées à une occupation bâtie à dominante résidentielle de type peu dense ainsi qu'aux équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1. En zone AUC :

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

**1.1.** Les hébergements autres que les hôtels, résidences de tourisme, villages de vacances, logements de saisonniers ou de personnels.

**1.2.** Les constructions et installations à vocation industrielle autres que celles réservées aux loisirs, au tourisme et aux équipements publics.

- 1.3. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
- 1.4. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
- 1.5. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale.
- 1.6. Les exploitations agricoles.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
- 1.8. Les exploitations de carrières.
- 1.9. Les décharges et dépôts de toute nature à l'air libre.

## **2. En zone AUP :**

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

- 2.1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
- 2.2. Le stationnement isolé des caravanes sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain.
- 2.3. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale.
- 2.4. Les exploitations agricoles.
- 2.5. Les constructions et installations à vocation industrielle autre que celles réservées aux loisirs, au tourisme et aux équipements publics.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction autorisée.
- 2.7. Les exploitations de carrières.
- 2.8. Les décharges et dépôts de toute nature à l'air libre.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Chaque zone AU** s'urbanisera après réalisation d'une opération d'ensemble.

**1.** Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

**2.1** Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

**2.2** Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

**2.3** Les établissements artisanaux, commerciaux, de bureaux ou de services doivent être compatibles avec le caractère de la zone et ne doivent pas présenter de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.

**En zone AUP**, ceux-ci (hors services publics et services liés à l'exploitation du domaine skiable) doivent être intégrés à une construction qui comportera au moins une habitation.

**ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. En zone AUC :**

Les accès se feront par la voie existante qui la traverse.

**2. En zone AUP :**

Les accès à la zone se feront par la voie qui dessert les actuels chalets en aval. Ces accès formeront un bouclage.

#### **4. Pour toutes les zones :**

##### **4.1. Accès et voirie**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le déneigement.

Elle peut également 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.

##### **4.2 Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons à usage public et/ou des liaisons ski peuvent être imposés.

### **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Ainsi, les eaux non polluées (eaux de piscines, eaux de pompe à chaleur, de refroidissement, de climatisation, ...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.

### **3. Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant des fontaines ; de l'arrosage des jardins ; du lavage des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles ainsi que des eaux de vidange des piscines.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées 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 désinfectants utilisés.

### **4. Electricité - téléphone – câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de prescriptions graphiques mentionnées aux plans, l'implantation des constructions est libre.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. **En zone AUC** : les règles de la zone UC sont applicables.
2. **En zone AUP** : les règles de la zone UP sont applicables.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de toiture) jusqu'au :

- terrain naturel avant travaux,
- terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine.

Cette hauteur n'excédera pas :

- 10 mètres **en zone AUP**.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme demeure applicable.

1. **En zone AUC** : les règles de la zone UC sont applicables.
2. **En zone AUP** : les règles de la zone UP sont applicables.

**ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. **En zone AUC** : les règles de la zone UC sont applicables.
2. **En zone AUP** : les règles de la zone UP sont applicables.

**ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

Toute coupe d'arbre dans les secteurs boisés (non classés) repérés au plan de zonage fera l'objet de replantations d'arbres de mêmes essences à raison de 1,2 arbres replantés pour 1 arbre coupé.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas prévu de règles particulières pour **les zones AUC**.
2. **En zone AUP** : les règles de la zone UP sont applicables.