

Département de l'Isère (38)

COMMUNE DE CHAMROUSSE

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

Règlement

APPROBATION (REVISION SIMPLIFIEE N° 1)

Délégations	Modifications et Révisions	
Approbation révision 30/09/2004	19/09/2005 : institution du secteur UCa du centre Recoïn (étude PAG-A art L.123-2a CU).	Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision N° 1 du PLU
Approbation Modification N° 1 19/09/2005	05/10/2009 : mise à jour du règlement par rapport à la législation et intégration de l'utilisation des énergies renouvelables.	en date du : 05/10/2009
Approbation Modification N° 2 05/10/2009	05/10/2009 : révision simplifiée avec création d'une zone UH.	Pour le Maire et par délégation L'Adjoint
Approbation révision simplifiée N° 1 05/10/2009		 Fabien BESSICH (Isère)

CHAPITRE I - Dispositions applicables aux zones UH

CARACTERE DES ZONES UH

Les zones UH correspondent à une occupation réservée à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

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

1. Les établissements hôteliers et les installations nécessaires à cette activité.
2. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

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

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le déneigement et le ramassage des ordures ménagères. Si ces conditions ne sont pas réunies, une plateforme sera prévue.

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 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.

2. Voies piétonnes

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

ARTICLE UH 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.

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

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.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement (eaux usées) ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux de piscines ne pourront en aucun cas être rejetées dans le réseau des eaux usées. La vidange de la piscine sera réalisée par une entreprise spécialisée et agréée.

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

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 pourra être 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 UH 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UH 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 UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à partir 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 inférieure à 3 mètres.

Constructions en limite de terrain : dans le cas de constructions avec dépassées de toiture en limites séparatives, 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.

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.

Lorsque la parcelle d'implantation du bâtiment à construire jouxte une parcelle située en zone UP : la nouvelle construction ne pourra être implantée en limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à partir 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 inférieure à 5 mètres.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des construction devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins et ne pourra différer de plus de 3 mètres, en plus comme en moins.

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

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

1. Energies renouvelables

Placées en toiture ou en façade, les installations nécessaires aux énergies renouvelables devront y être intégrées ; déposées à l'écart du bâtiment principal, elles devront garder un aspect cohérent avec celui-ci.

2. Les toitures

Les toitures-terrasses, les toitures à deux pans ou plus, pans déversant vers les façades sont interdites. Ceci ne concerne pas les toitures courbes.

Les toitures seront de type bac métallique de couleur bleu sombre (références RAL 5008).

3. Les façades, aspect des matériaux

Les menuiseries extérieures seront blanches ou d'aspect bois.

Les volets seront obligatoirement d'aspect bois.

Les maçonneries apparentes en façade seront blanches ou de couleurs très claires.

Il y a obligation de réaliser 50% minimum des façades en bardage d'aspect bois de teinte claire.

Sur le site du Recoin, le principe d'horizontalité des bâtiments sera privilégié (bâtiment rectangulaire sensiblement parallèle aux courbes de niveaux).

4. Les clôtures, barrières, portails

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

Ceci ne concerne pas les accès aux parcelles qui pourront comporter un portail ou une barrière amovible.

Le portail ou la barrière seront implantés avec un recul de 5 m par rapport à la voie publique.

5. 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.

6. Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes seront collectives et regroupées par bâtiment.

7. Escaliers extérieurs

Ils seront réalisés en caillebotis métalliques et non couverts.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à reconstruire en totalité ou partiellement, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et selon les normes ci-dessous.

Il est exigé :

Hébergement hôtelier : 0,75 place par chambre.

2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parc publics de stationnement dont la construction est prévue par l'article L.123.1-2 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées.

ARTICLE UH 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, par les accès 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 UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).