



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 5 – NOTICES EXPLICATIVES DES PROCÉDURES
D'ÉVOLUTION DU PLUi

NOTICE EXPLICATIVE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



SOMMAIRE

1_Maître d'ouvrage	2
2_Document d'urbanisme en vigueur	2
3_Objet de la modification simplifiée	2
3_1_Erreurs matérielles	5
3_2_Précisions et évolutions de la règle	12
3_2_1_Constructions, usages et affectations des sols, activités et installations autorisées et interdites	12
3_2_2_Mixité sociale	18
3_2_3_Formes urbaines : règles d'implantation et de hauteur.....	22
3_2_4_Qualité urbaine et architecturale	36
3_2_5_Surfaces végétalisées et perméables	38
3_2_6_Déchets.....	40
3_2_7_Stationnement	41
3_2_8_Réseaux	44
3_2_9_Energie	44
3_2_10_Agriculture.....	45
3_2_11_Risques naturels.....	46
3_2_12_Lexique	53
3_2_13_Autres modifications transversales	54
3_3_Modifications liées à des secteurs de projet	57
3_3_1_Modifications sur le secteur de la Poste Chavant à Grenoble.....	57
3_3_2_Modifications sur le secteur du Cadran solaire sur la commune de La Tronche	63
3_4_Modification des annexes du PLUi	64
4_Récapitulatif des pièces du PLUi modifiées	65
5_Procédure de modification simplifiée	67
Cadre législatif de la modification simplifiée	67
Déroulement de la procédure	67
6_Contenu du dossier mis à disposition	69
7_Informations juridiques et administratives	70

1_MAITRE D'OUVRAGE



Grenoble-Alpes Métropole

Le Forum

3, Rue Malakoff – CS 50053

38031 GRENOBLE Cedex

Toute information peut être demandée auprès du service urbanisme planification de Grenoble-Alpes Métropole (tél : 04.76.59.59.59).

2_DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2019. Il a fait l'objet de deux mises à jour par arrêté métropolitain des 28 mai 2020 et 1^{er} mars 2021.

3_OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°1 porte sur les évolutions suivantes :

1) Correction de plusieurs erreurs matérielles :

- sur le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique (modification de la couleur des niveaux de protection du patrimoine bâti dans la légende du plan),
- sur le plan B1 des risques naturels (modification de la planche G5 sur la commune de Vizille),
- sur le plan A de zonage (dénomination des STECAL des communes de Sarcenas et du Sappey-en-Chartreuse et rectification de zonage sur le secteur des Pompes funèbres intercommunales sur la commune de La Tronche),
- sur l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet (suppression de la ZACp1 et de la référence « ZAC avec plan de masse » dans la légende),
- sur l'atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation et le livret communal de Noyarey (suppression de deux servitudes de localisation sur la commune de Noyarey),
- sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (rétablissement d'un paragraphe supprimé par erreur lors de l'approbation du PLUI).

2) Diverses précisions et évolutions de la règle :

Concernant les constructions, usages et affectations des sols, activités et installations autorisées et interdites :

- Restructuration de la rédaction de l'article 1 des zones A et N (zones agricoles et naturelles)
- Précision sur l'interdiction des autres équipements recevant du public dans les zones UE1 et UE2 (zones économiques dédiées)
- Corrections des usages et affectations des sols interdits en zone UC3c
- Simplification de la règle concernant l'autorisation du commerce de gros dans la zone UCRU5 (zone de renouvellement urbain des Minotiers à Pont-de-Claix)
- Correction concernant les règles d'implantation des entrepôts dans la zone UE1e (zone économique dédiée aux activités productives et artisanales)
- Clarification de la règle d'interdiction/autorisation des bureaux dans la zone UE2 (zone d'activités de production industrielle)
- Précision sur les changements de destination dans les zones A et N (zones agricoles et naturelles)
- Précision sur les équipements sportifs liés à la pratique du ski dans les zones A et N (zones agricoles et naturelles)
- Corrections sur les conditions d'autorisation des dépôts en plein air de matériaux ou de déchets dans les zones N (zones naturelles)

Concernant la clarification de la règle de mixité sociale :

- modification de l'article 3.3 « Dispositions en faveur de la mixité sociale » dans les règles communes
- modification de la légende de l'atlas C2 de la mixité sociale

Concernant les formes urbaines (règles d'implantation et de hauteur) :

- Modification dans les règles communes pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions implantées de façon non conforme aux règles du PLUI
- Précision dans les règles communes sur les volumes habitables dans les saillies autorisées
- Correction d'incohérences entre les règles d'implantation et de hauteurs en cas de Plan des Formes Urbaines (PFU) dans les règlements des zones concernées par le PFU
- Dans les règles communes, autorisation des débords des capteurs solaires et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dans les prospects
- Corrections d'imprécisions sur les schémas illustrant les règles d'implantation dans les zones UC1, UC2, UD3, UD4, UE et AU
- Précision sur la règle applicable en cas de hauteurs précisée à l'atlas des formes urbaines dans une zone UC2 et UC3 (zones d'habitat collectif) jouxtant une zone UD (zone pavillonnaire)
- Correction de la règle d'implantation en limite dans les zones UD1, UD2 et UD3 (zones pavillonnaires)
- Correction d'un schéma illustratif sur les règles d'implantation en limite dans les zones UD1, UD2 et UD3 (zones pavillonnaires)
- Correction de la règle et d'un schéma illustratif d'implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones A, N, AL et NL (zones agricoles et naturelles et STECAL)
- Correction dans les règles communes de la règle d'implantation au regard de l'accès des services de sécurité
- Assouplissement de la règle d'implantation des habitations dans les zones A et NL (zones agricoles et STECAL en zone naturelle) pour la prise en compte des risques
- Précision sur ce qui est intégré dans l'emprise au sol dans les règles communes
- Précision sur la règle de hauteur minimum et de hauteur relative avec ajout d'un schéma, dans les règles communes
- Clarification dans les règles communes de la règle de hauteur applicable en cas de prescription mentionnée sur l'atlas des formes urbaines - hauteurs
- Précision de la règle de hauteur concernant les pylônes et antennes dans les zones A et N (Zones agricoles et naturelles)
- Correction de la règle de hauteur par rapport aux limites séparatives dans les zones UD1, UD2 et UD3 (zones pavillonnaires) et précision de cette règle dans les zones UE3 et UE4 (zones d'activités économiques)

Concernant la qualité urbaine et architecturale :

- Remise en ordre des paragraphes dans le règlement des zones UA et UD concernant les toitures (centres anciens et zones pavillonnaires)
- Ajout d'une exception dans la règle des toitures pour les petites extensions dans les zones UA, UB, UC, UD, UV, UZ, UCRU 1 à 6, UCRU9, AUP1r
- Précision des règles d'intégration dans le paysage des antennes et de leurs accessoires dans le règlement des zones A, AL, N et NL (zones agricoles et naturelles, STECAL)
- Correction d'un schéma illustrant la règle des clôtures dans les règles communes
- Harmonisation des règles concernant les clôtures dans les zones urbaines mixte UC, UD, UCRU 1, 2, 3, 5 et 9 et dans les règles communes

Concernant les surfaces végétalisées et perméables :

- Précision sur la règle de plantation d'arbres concernant les arbres existants conservés dans les règles communes
- Précision de la règle de végétalisation concernant les parties privatives dans les règles communes
- Modification dans les règles communes de la terminologie applicable aux matériaux perméables recouvrant les espaces extérieurs
- Correction d'une incohérence de règle dans la zone UCRU1 concernant les toitures végétalisées (zone de renouvellement urbain Artelia à Echirolles)
- Harmonisation des règles de végétalisation entre les zones A et N (zones agricoles et naturelles)

Concernant les déchets:

- Correction du titre de l'article 6.5 dédié à la collecte des déchets dans les règles communes et dans toutes les zones
- Suppression dans les règles communes d'une règle alternative pour les équipements d'intérêt général et de service public concernant la collecte des déchets

Concernant le stationnement :

- Précision de ce qui constitue une aire de stationnement dans les règles communes et le lexique
- Correction, précision et harmonisation des règles de stationnement pour les véhicules motorisés et les cycles pour les projets sur les constructions existantes, extensions et changements de destination, dans les règles communes et les zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ
- Précision de la règle d'obligation de réalisation d'aires de livraison sur la parcelle dans les règles communes et les règlements de zones A, AL, N, NL, UA, UB, UC, UD, UCRU 4, UV, UE et UZ
- Précision sur les caractéristiques des places de stationnement pour les vélos dans les règles communes

Concernant les réseaux :

- Précision dans les règles communes des règles d'enfouissement des réseaux en cas d'opération d'aménagement d'ensemble

Concernant l'énergie :

- Précision de la règle applicable concernant les bureaux dans les secteurs de performances énergétiques renforcées dans les zones UA2, UB, UC1 et UC2
- Précision de la règle de performance énergétique dans les règles communes et les zones UA2, UB, UC1 et UC2

Concernant l'agriculture :

- Précisions des règles d'emprises au sol et de hauteurs des tunnels et serres tunnels agricoles en zone agricole

Concernant les risques naturels, dans le règlement des risques :

- Clarification de la lecture du règlement des risques
- Modification de la mise en page et mise à jour du sommaire
- Précision de la règle concernant les bandes de précautions
- Précision de la règle concernant la mise hors d'eau dans les constructions
- Précision de la règle concernant l'occupation des zones en dessous de la limite des plus hautes eaux connues pour la partie 2 du règlement des risques
- Précision de la règle concernant les renvois des dispositions supplémentaires et les références au règlement-type

Concernant le lexique :

- Amélioration du renvoi vers le lexique
- Précision de la définition de changement de destination
- Complément apporté à la définition d'énergies renouvelables

Concernant les autres modifications transversales (concernant les règles communes, de zones, le lexique, le rapport de présentation) :

- Modification de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique, cinéma » en application du décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020
- Précision de la date d'approbation du PLUI
- Suppression de la représentation du zonage sur les atlas E des périmètres d'intensification urbaine et G1 des OAP et secteurs de projet

Certains points susmentionnés portant précision ou évolution de la règle nécessitant une mise en cohérence du rapport de présentation, celui-ci est modifié en conséquence.

3) Modifications liées à des secteurs de projet :

- Secteur de la Poste Chavant sur la commune de Grenoble : réduction du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement « Hoche-Malraux », ajout d'un secteur de plan masse sur l'immeuble de la Poste, modification des règles de hauteur et évolution des règles de mixité sociale.
Ces modifications concernent l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet, le document graphique G2 des secteurs de plan masse, l'atlas D2 des formes urbaines - hauteurs, l'atlas C2 de la mixité sociale et le livret communal de Grenoble (Rapport de présentation, Tome 4).
- Secteur du Cadran Solaire sur la commune de La Tronche : modification du plan masse du projet du Cadran Solaire.
Cette modification concerne le document graphique G2 des secteurs de plan masse et le livret communal de La Tronche (rapport de présentation, Tome 4).

4) Ajout de l'annexe informative 8_C « Atlas des constructions et installations destinées à l'activité agricole ».

Dans la présente notice, les textes supprimés figurent en barré et sont surlignés en gris ; les textes ajoutés sont surlignés en jaune. Certains commentaires sont par ailleurs surlignés en vert pour indiquer par exemple un changement effectué sur un schéma ou une modification dans l'ordre des paragraphes.

La présente notice est celle approuvée et intègre donc les modifications issues des avis émis et des observations du public lors de la procédure de la mise à disposition.

3_1_ERREURS MATERIELLES

→ Correction d'une erreur matérielle sur la légende du document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »

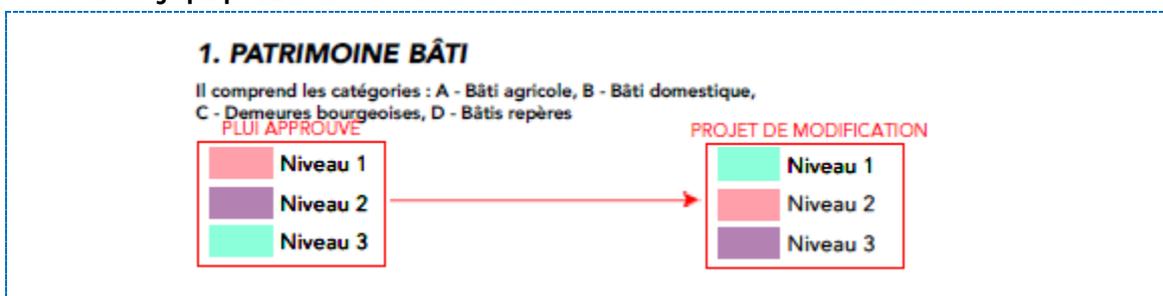
Dans la légende du plan, les trois couleurs représentant les trois niveaux de protection applicables au patrimoine bâti ne renvoient pas aux bons niveaux de protection tels que figurant dans le tome 7 du règlement écrit « Liste du patrimoine bâti, paysager et écologique », ni tels que justifiés dans le rapport de présentation.

Ainsi, dans la légende du plan :

- Il est indiqué que la couleur rose correspond aux bâtiments protégés au niveau de protection 1 alors qu'elle représente en réalité le niveau de protection 2 ;
- Il est indiqué que la couleur violette correspond aux bâtiments protégés au niveau de protection 2 alors qu'elle représente en réalité le niveau de protection 3 ;
- Et enfin il est indiqué que la couleur verte correspond aux bâtiments protégés au niveau de protection 3 alors qu'elle représente en réalité le niveau de protection 1.

Changements apportés au PLUI :

La légende du document graphique F2 est modifiée ainsi :



La modification porte donc uniquement sur la correction de ces trois couleurs dans la partie « 1. Patrimoine bâti » de la légende, de manière à éviter toute méprise lors de l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme relatives à des éléments protégés au titre du patrimoine bâti.

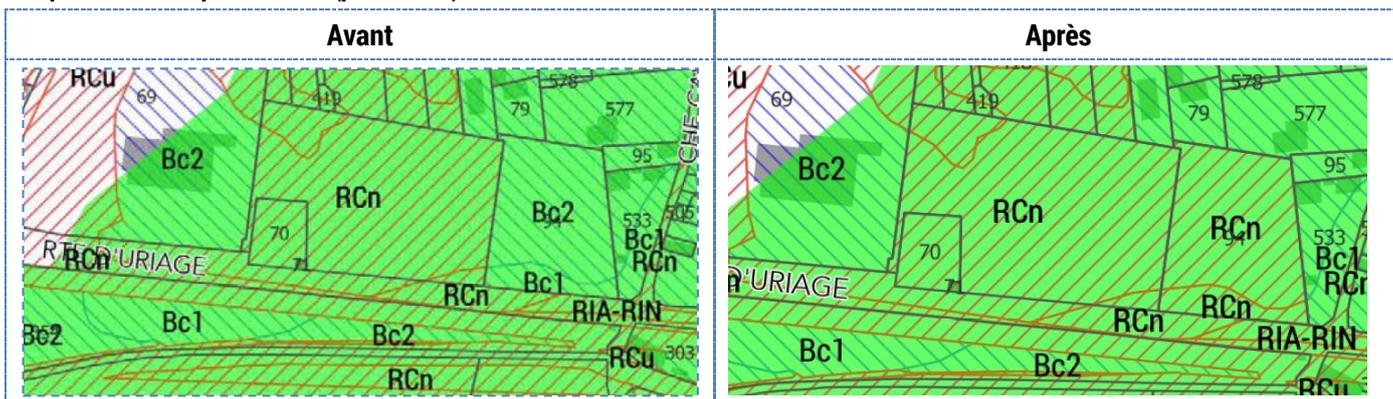
Cette erreur est intervenue suite à la prise en compte après l'enquête publique de demandes de communes de modifier les couleurs de ce plan pour une meilleure lisibilité du document graphique. Il s'agit donc d'une erreur matérielle de légende du dossier d'approbation, qui est corrigé pour être en cohérence avec les autres pièces du PLUI et avec les niveaux de protection souhaités tels qu'ils ont été présentés tout au long de la procédure.

→ Correction d'une erreur matérielle sur le plan B1 des risques naturels

Le plan B1 des « Risques Naturels » indique à tort que la parcelle AD94 située route d'Uriage sur la commune de Vizille est constructible. En effet, au regard de la carte d'aléa (présence d'un aléa moyen de crue lié à la présence du Vernon) et de la carte des zones urbanisées au titre des risques (terrain non urbanisé) et en application de la doctrine d'Etat, le terrain a été classé en zone d'interdiction (RCn) au titre des risques dans le projet de PLUI arrêté le 08 février 2019. Lors de l'enquête publique aucune remarque n'a été faite sur le classement en RCn de ce terrain. Dans le document approuvé par la Métropole, le terrain apparaît en zone Bg2 de manière erronée. Aussi, cette erreur matérielle est corrigée en reclassant la parcelle en zone d'aléas RCn comme initialement dans le document arrêté.

Changements apportés au PLUi :

Le plan B1 des risques naturels (planche G5) est modifiée ainsi :



→ Correction d'une erreur matérielle sur le plan A de zonage concernant la dénomination des STECAL des communes de Sarcenas et du Sappey-en-Chartreuse et mise à jour du Rapport de présentation – T4-Livret métropolitain en conséquence

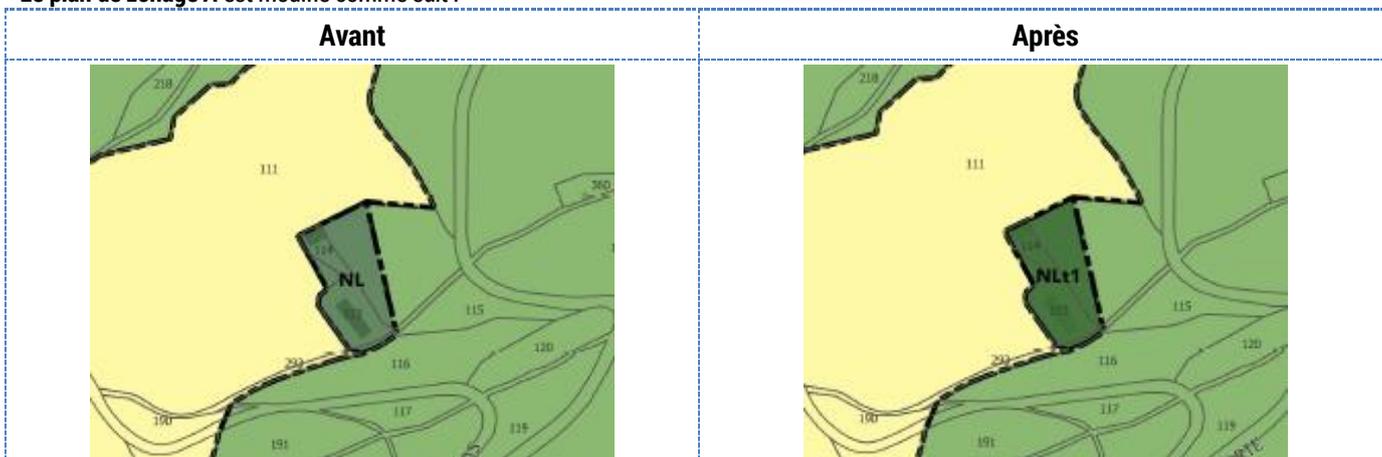
Il s'agit ici de la rectification d'une erreur matérielle de report sur le plan de zonage A de la dénomination de deux STECAL situés en zone NL. En effet tous les STECAL du PLUi comportent un indice présenté dans le Rapport de présentation – Livret métropolitain ainsi que dans les Livrets communaux de Sarcenas et du Sappey-en-Chartreuse et auquel se réfère le Règlement de la zone NL.

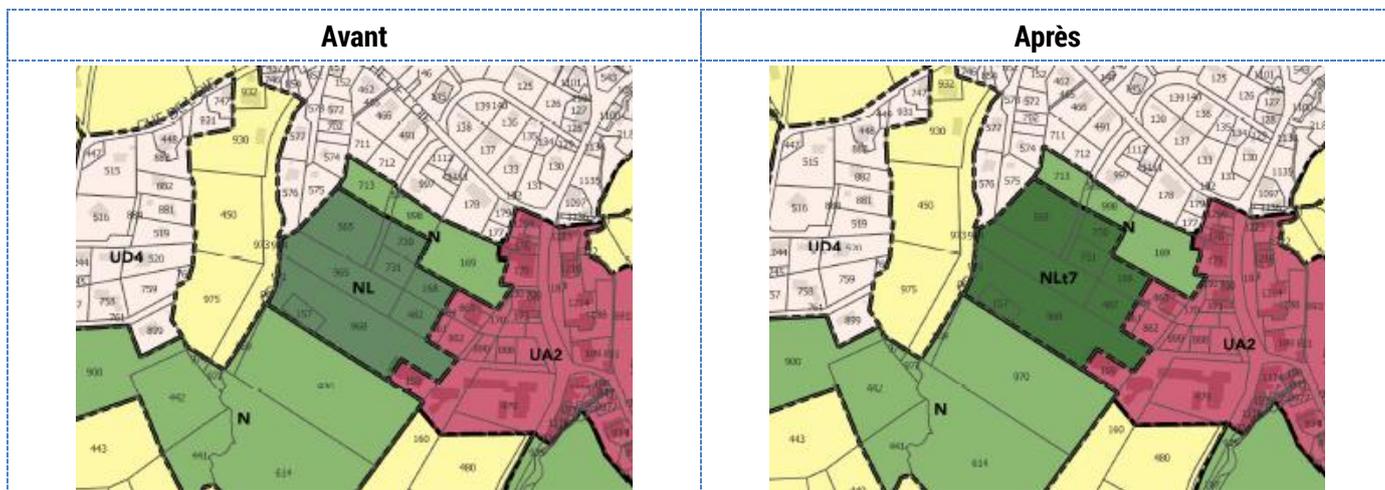
Dans la version approuvée du PLUi, le STECAL concernant le site de l'auberge de Sarcenas est dénommé NL (sans indice) alors que c'est le STECAL NLt1 comme cela est précisé dans le Livret communal de Sarcenas. Idem pour le STECAL d'extension du camping du Sappey-en-Chartreuse qui est dénommé NL (sans indice) alors qu'il apparaît bien comme le STECAL NLt7 dans le Livret communal du Sappey-en-Chartreuse.

L'appellation de ces deux STECAL sur le plan de zonage A est donc rectifiée et le Rapport de présentation – T4-Livret métropolitain complété, qui mentionne le STECAL NLt1 mais ne liste pas la commune de Sarcenas en tant que commune accueillant un site à vocation touristique.

Changements apportés au PLUi :

Le plan de zonage A est modifié comme suit :





Le rapport de présentation T4- Livret métropolitain (Partie 3/9_zones agricoles et naturelles A et N/B.Nécessité de recourir parfois à des règles graphiques/STECAL à vocation touristiques indicés « t ») est complété comme suit :

Plusieurs sites à vocation touristique sont amenés à se développer sur les communes de **Sarcenas**, Jarrie, Séchillienne, Vizille, Bresson et Le Sappey-en-Chartreuse.

→ **Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage A concernant le territoire communal de La Tronche : secteur des Pompes Funèbres Intercommunales (PFI)**

Il s'agit ici de la rectification d'une erreur matérielle concernant le secteur des Pompes Funèbres Intercommunales classé au plan de zonage A en zone de parcs urbains « UV ».

Le secteur des PFI était bien classé en zone « UZ1 » dans le projet de PLUi arrêté en Conseil métropolitain le 28 septembre 2018, ainsi qu'au second arrêt voté le 8 février 2019. Dans le cadre de sa délibération portant avis sur le projet de PLUi en date du 17 décembre 2018, le Conseil municipal de La Tronche a demandé que : « les cimetières des Sablons (Grand Sablon ; cimetière de Grenoble à La Tronche ; Petit Sablon ; cimetière de La Tronche) soient classés en zone UV (parc public) au lieu de zone UZ1 (équipements), en conformité avec le classement du cimetière St Roch à Grenoble, de l'autre côté de l'Isère. » La Métropole a décidé pour l'approbation de donner une suite favorable à cette demande. Mais par erreur, le secteur des PFI, dans la continuité du zonage des cimetières, a lui aussi été reclassé en « UV », au lieu de rester en zone « UZ1 ». Le livret communal de La Tronche n'a par ailleurs pas été modifié sur ce point. En déclinaison communale du PADD, le livret communal de La Tronche précise en page 8 l'orientation suivante : « Conforter la vocation d'équipements majeurs et structurants du secteur urbain des Sablons dans la branche Nord-Est » et précise en traduction règlementaire associée à cette orientation : « Classement en UZ1 des grands secteurs d'équipements en particulier du CHU, des Pompes Funèbres Intercommunales, du site d'Athnor ».

Comme indiqué dans le Livret métropolitain (Tome 4), la zone UV dédiée aux parcs et jardins urbains correspond à des secteurs principalement constitués d'un parc et situés au cœur d'une zone urbaine. La zone UV regroupe des espaces à dominante végétale et dont la densité bâtie est généralement faible, accueillant des éléments bâtis en particulier à vocation publique ou d'intérêt général et recouvre une diversité de tailles et de morphologies d'espaces : il peut s'agir de parcs urbains consacrés à la détente, de jardins, de squares et d'espaces verts publics, d'équipements sportifs et culturels insérés dans un ensemble végétalisé dominant.

Or le bâtiment des PFI ne constitue pas un parc urbain et n'est pas non plus implanté au sein d'un espace à dominante végétale.

Comme indiqué dans le Livret métropolitain (Tome 4), les zones UZ couvrent les grands secteurs d'équipements collectifs de la Métropole. Il s'agit généralement de tenements s'étendant sur plusieurs dizaines d'ares, voire plusieurs hectares d'un seul tenant. Leur niveau d'équipement est en adéquation avec la vocation du secteur.

Le secteur des PFI est situé entre l'avenue du Grand Sablon et l'avenue de Verdun et constitue un espace urbain artificialisé de 16 136m². La vocation des PFI – Pompes funèbres Intercommunales de la région grenobloise - est d'assurer l'ensemble des opérations funéraires confiées par les familles et de gérer des équipements funéraires.

Par conséquent, ce secteur est reclassé en zone UZ1, car ce zonage correspond aux grands secteurs d'équipements collectifs, qu'ils soient à vocation scolaire, de santé, sportive ou socio-culturelle. Il s'agit généralement d'espaces artificialisés mais faiblement bâtis, comportant de larges surfaces libres de constructions. Ceux-ci peuvent être aménagés en espaces verts, en terrains de sports ou à fonction récréative, ou être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement. Cette zone n'est pas destinée à accueillir des activités économiques (hormis la restauration et les activités de service) ou des programmes d'habitat.

La vue aérienne du site ci-après ainsi que la photographie viennent illustrer les propos.

Délimitation en rouge du secteur des Pompes Funèbres Intercommunales sur la vue aérienne google.maps



Photographie (source : www.pfi-grenoble.com) du bâtiment existant

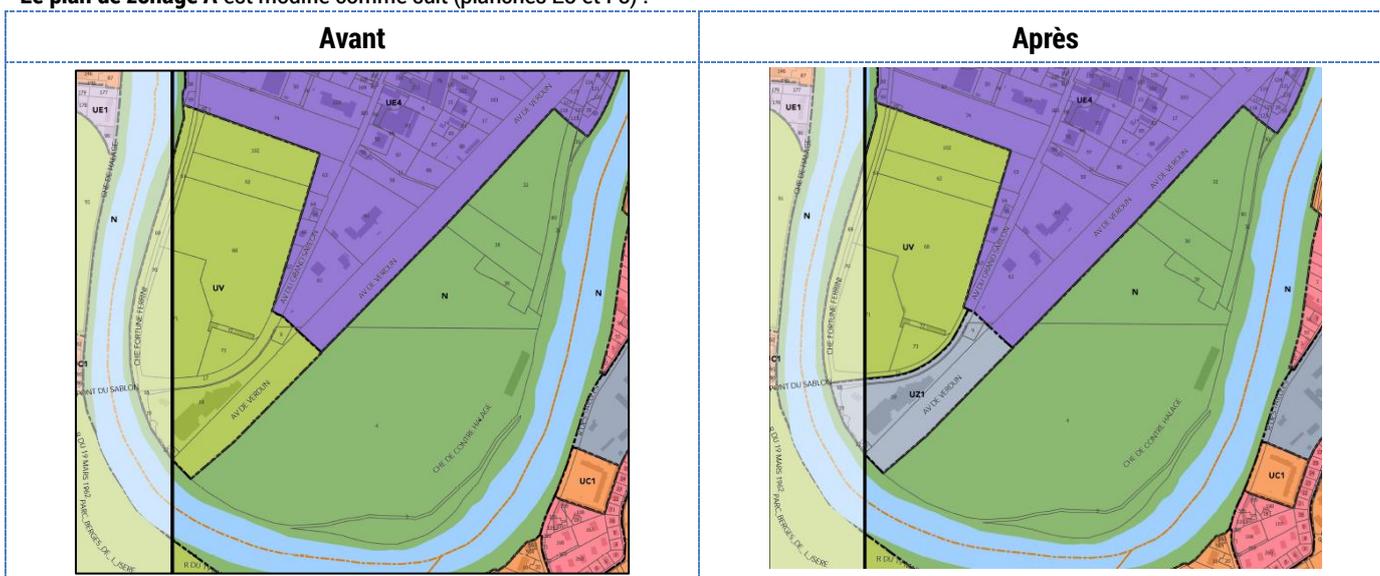


Changements apportés au PLUI :

Le zonage « UV » du secteur des PFI est reclassé en zonage « UZ1 ».

Le livret communal de la Tronche n'est pas modifié car il est déjà à jour avec cette modification, il s'agit bien d'une erreur matérielle sur la plan de zonage A.

Le plan de zonage A est modifié comme suit (planches E3 et F3) :



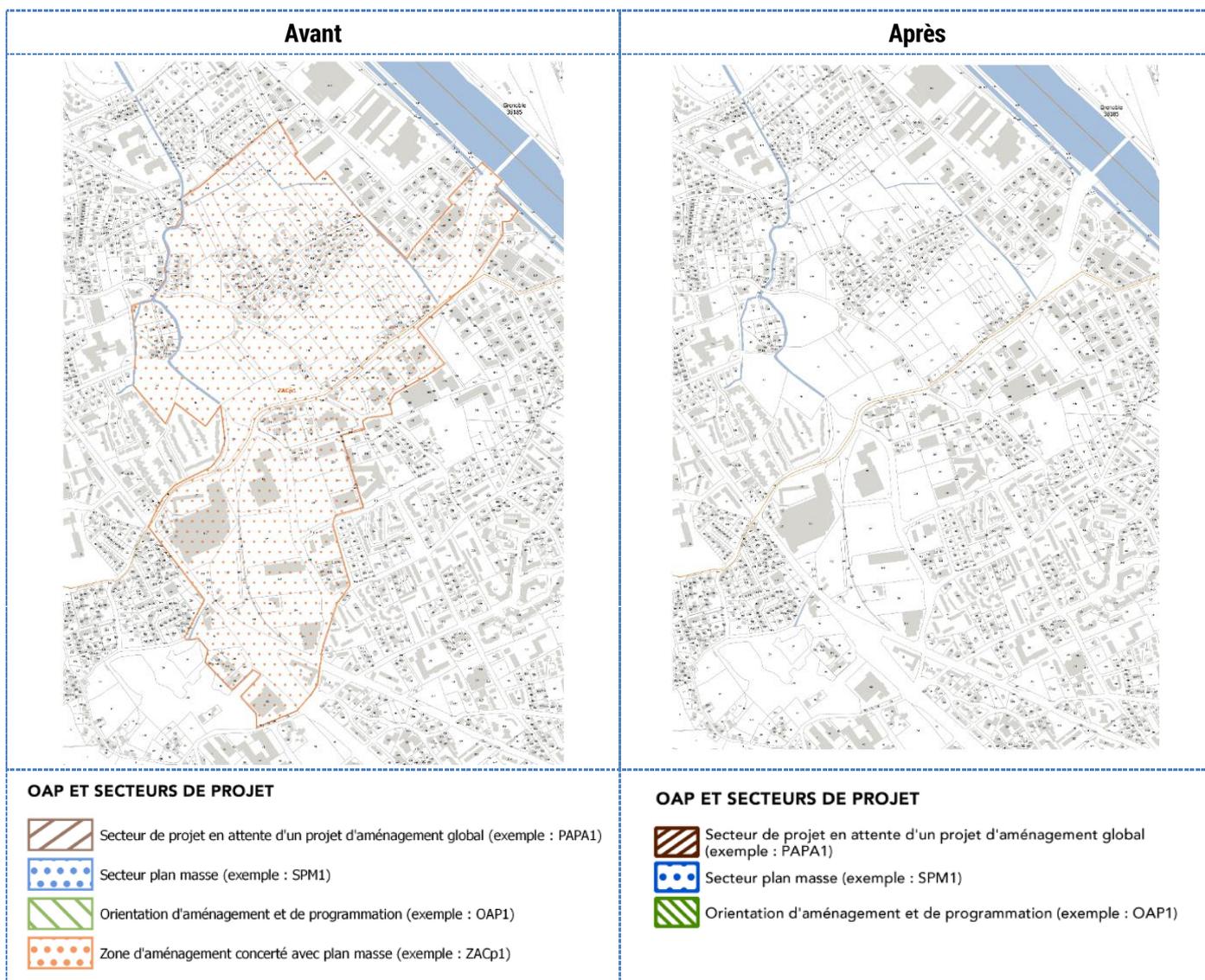
→ **Correction d'une erreur matérielle sur l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet**

Il s'agit ici de la suppression de la ZACp1 de l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet. Cet objet correspond en effet à la ZAC Portes du Vercors qui ne dispose pas de plan masse et n'a donc pas à être représentée sur l'Atlas G1. Le document graphique G2 « Secteurs de plan masse » ne comprend d'ailleurs aucun élément relatif à la ZAC Portes du Vercors.

Est modifiés également en conséquence, la légende de l'atlas G1 afin de supprimer la référence « Zone d'aménagement concerté avec plan masse » puisque la Métropole n'en compte aucune à ce jour.

Changements apportés au PLUi :

L'atlas G1 des OAP et secteurs de projet est modifié comme suit :



→ **Correction d'une erreur matérielle sur l'atlas J1 des emplacements réservés et des servitudes de localisation**

Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle présente sur l'atlas J des emplacements réservés et servitudes de localisation, en supprimant les servitudes de localisation SL_5_NOY et SL_6_NOY situées en zone agricole sur la commune de Noyarey. Le code de l'urbanisme précise en effet dans son article L.151-41 alinéa 5 que ces servitudes peuvent être instituées uniquement « dans les zones urbaines et à urbaniser ».

Les deux servitudes de localisation sont donc supprimées.

Changements apportés au PLU :

L'atlas J1 des emplacements réservés est modifié comme suit :



En conséquence :

- Les deux servitudes sont retirées de la liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (**Tome 6.1 du règlement écrit, page 19**) ;
- Le livret communal de Noyarey est mis à jour (**Rapport de présentation, Tome 4, livret communal de Noyarey, page 30**).

→ Correction d'une erreur matérielle sur le PADD

Il a été procédé à la correction d'une erreur matérielle à la page 23 du PADD dans la partie « 1/ Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espace ». En effet, le PADD arrêté le 28 septembre 2018 et le 8 février 2019 comporte à la page 23, un paragraphe intitulé « D_ Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale. » formulant l'orientation suivante :

« La réponse imaginée pour la mise en œuvre de formes urbaines économes en espaces ne devra pas conduire à une uniformisation architecturale sur l'ensemble du territoire métropolitain. Au contraire, les opérations de construction devront largement intégrer des espaces verts tant en milieu urbain que rural, et tenir compte des spécificités locales.

Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation

Le territoire métropolitain présente des tissus d'habitat pavillonnaire et de faubourg qui sont le lieu de dynamiques de densification, aujourd'hui encouragées par les mutations foncières et les dispositions législatives (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi ALUR par exemple).

Le PLUI identifiera les secteurs pouvant faire l'objet d'un processus d'intensification urbaine en tenant compte du contexte urbain environnant (desserte en transports en commun, proximité de services, d'emplois et de commerce, intérêt patrimonial...). Dans ces secteurs, les conditions permettant l'évolution du bâti seront précisées pour s'inscrire dans des principes d'aménagement maîtrisés, permettre une intégration urbaine cohérente des nouvelles constructions et assurer les principes du « vivre-ensemble ».

Ces objectifs de densification des tissus pavillonnaires seront limités dès lors que ceux-ci sont soumis à des conditions particulières : contraintes environnementales (limitation des ruissellements), constructives (insertion dans la pente), paysagères (lutte contre le mitage), de voiries (étroitesse et fragilité) et risques naturels (chutes de blocs et glissements de terrain...). »

Dans la version approuvée du 19 décembre 2019, ce paragraphe n'apparaît plus et a été remplacé par une partie du paragraphe « A_ Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain » dans sa version arrêté. Or, ce paragraphe « A » figure déjà en page 22 dans la version approuvée, de sorte qu'il y a un doublon incohérent.

La disparition de ce paragraphe D ne repose en outre sur aucune demande issue de l'enquête publique, de sorte que, sur le fond, rien ne justifiait donc cette suppression.

De plus, une partie de ce paragraphe du PADD est citée dans le livret métropolitain version approuvée page 151 : « Comme pour l'ensemble du territoire métropolitain, le PADD prévoit « une modération de la consommation foncière » afin « de limiter la surface artificialisée et de limiter de

l'étalement urbain. Aussi, les tissus pavillonnaires, notamment ceux qui sont en mutation, doivent être densifiés à travers une évolution qualitative. Toutefois «les objectifs de densification seront limités dès lors que ces tissus sont soumis à des conditions particulières : contraintes environnementales (limitation des ruissellements), constructives (insertion dans la pente), paysagères (lutte contre le mitage), de voiries (étroitesse et fragilité) et risques naturels (chutes de blocs et glissements de terrain...). Ainsi le règlement distingue différentes zones UD permettant une déclinaison de la densité en fonction de la nature des secteurs urbains».

Il a été procédé à la rectification de cette erreur matérielle en remplaçant le bon paragraphe «D_ Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale » à la page 23 du PADD.

Avant		
<p>A_Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain</p> <p>La Métropole a consommé près de 47 hectares de foncier par an, soit 558 hectares sur les 12 dernières années. Au travers de son PLUi, Grenoble-Alpes Métropole s'inscrit dans l'objectif de modération de consommation foncière en réduisant sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'au moins 20% par rapport aux dix dernières années. Ainsi, pour les 12 prochaines années, l'objectif est de limiter la surface artificialisée en moyenne annuelle à 37ha/an au maximum. De plus, en matière de limitation de l'étalement urbain, plus de 50% de la</p>	<p>construction de logements doit être réévaluée dans l'enveloppe urbaine actuelle par renouvellement urbain ou densification des unités foncières déjà bâties ou non bâties.</p> <p>Cet objectif se déclinera de la sorte :</p> <p>→ Pour les espaces économiques : Afin de maîtriser l'offre d'espaces économiques et d'éviter le mitage et la surconsommation des espaces agricoles et naturels, la Métropole s'engage à travers son PLUi à utiliser en priorité les espaces économiques existants disponibles et d'assurer une ouverture progressive et coordonnée de nouveaux secteurs économiques. Ainsi, par rapport à la consommation des dix dernières années (10 ha/an),</p>	<p>la consommation foncière pour les espaces économiques, est réduite d'environ - 40% environ, soit 6 ha/an.</p> <p>→ Pour les espaces urbains mixtes, la consommation foncière maximum est fixée 31 ha/an, contre 36 ha/an ces dix dernières années.</p> <p>→ Pour l'agriculture, le PLUi préserve les terres agricoles et naturelles en augmentant les surfaces classées en zone agricole en moyenne de 90 ha sur l'ensemble du territoire métropolitain.</p> <p>Afin d'atteindre ces objectifs, le PLUi de la Métropole retient plusieurs orientations comme le renouvellement urbain, la limitation de l'étalement urbain par la maîtrise</p>
Après		
<p>D_Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale</p> <p>La réponse imaginée pour la mise en œuvre de formes urbaines économes en espaces ne devra pas conduire à une uniformisation architecturale sur l'ensemble du territoire métropolitain. Au contraire, les opérations de construction devront largement intégrer des espaces verts tant en milieu urbain que rural, et tenir compte des spécificités locales.</p>	<p>→ Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation</p> <p>Le territoire métropolitain présente des tissus d'habitat pavillonnaire et de faubourg qui sont le lieu de dynamiques de densification, aujourd'hui encouragées par les mutations foncières et les dispositions législatives (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols par la loi ALUR par exemple).</p> <p>Le PLUi identifiera les secteurs pouvant faire l'objet d'un processus d'intensification urbaine en tenant compte du contexte urbain environnant (desserte en transports en commun, proximité de services, d'emplois</p>	<p>et de commerce, intérêt patrimonial...). Dans ces secteurs, les conditions permettant l'évolution du bâti seront précisées pour s'inscrire dans des principes d'aménagement maîtrisés, permettre une intégration urbaine cohérente des nouvelles constructions et assurer les principes du « vivre-ensemble ».</p> <p>Ces objectifs de densification des tissus pavillonnaires seront limités dès lors que ceux-ci sont soumis à des conditions particulières : contraintes environnementales (limitation des ruissellements), constructives (insertion dans la pente), paysagères (lutte contre le mitage), de voiries (étroitesse et fragilité) et risques naturels (chutes de blocs et glissements de terrain...).</p>

3_2_PRECISIONS ET EVOLUTIONS DE LA REGLE

3_2_1_CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

→ Restructuration de la rédaction de l'article 1 des zones A et N (Zones agricoles et naturelles)

L'article 1 des zones A et N précise que tout ce qui n'est pas autorisé est interdit ; donc pour savoir ce qui est interdit, il faut se reporter à l'article 2, mais cette formulation n'est pas suffisante. Il est plus pratique d'avoir la liste des destinations et sous-destinations interdites clairement listées à l'article 1.

Dans la zone N, l'hébergement ne figure pas parmi les sous-destinations autorisées, ce qui signifie qu'il est interdit dans l'ensemble de la zone. Par ailleurs il est indiqué à l'article 1.1 qu'il est interdit dans le périmètre de l'ILL.

En tant que construction interdite, l'hébergement doit être mentionné à l'article 1.1 (constructions interdites) mais doit être supprimé du paragraphe sur l'ILL pour ne pas créer de répétition.

Changements apportés au PLUI :

L'article 1 « Constructions, usages et affectations des sols, activités et installations interdites » du règlement zones A et N est complété comme suit :

En zone A :

1.1 Constructions interdites

Sont interdites :

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2.1. et notamment :

En secteur As : les changements de destination des constructions existantes.

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole en secteur As
- Les serres agricoles en secteurs As et Ak
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière

Habitation :

- Les constructions destinées au logement en secteur As
- Les constructions destinées à l'hébergement

Commerce et activités de service

L'ensemble des sous-destinations comprises dans la destination à savoir les constructions destinées :

- à l'artisanat et au commerce de détail
- à la restauration
- au commerce de gros
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- au cinéma
- aux hôtels
- aux autres hébergements touristiques

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée, sauf en secteur Ak

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'ensemble des sous-destinations comprises dans la destination à savoir les constructions destinées :

- à l'industrie
- aux entrepôts
- aux bureaux

- aux centres de congrès et d'exposition

1.2. Usages et affectations des sols interdits

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Sont interdits :

Tous les usages et affectations des sols qui ne sont pas autorisés à l'article 2.2 et notamment :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires de stationnement ouvertes au public, en secteur As.

1.3. Activités et installations interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Sont interdites :

Toutes les activités et installations qui ne sont pas autorisées à l'article 2.3 et notamment :

- en secteur As, les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement, ne relevant pas d'une carrière.

En zone N

1.1 Constructions interdites

Sont interdites :

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2.1. et notamment :

En secteur Ns : les changements de destination des constructions existantes.

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole en secteur Ns
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière en secteur Ns

Habitation :

- Les constructions destinées au logement en secteur Ns
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques » : toutes les constructions nouvelles et extensions destinées au logement et à l'hébergement.

Commerce et activités de service

L'ensemble des sous-destinations comprises dans la destination à savoir les constructions destinées :

- à l'artisanat et au commerce de détail
- à la restauration
- au commerce de gros
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- au cinéma
- aux hôtels
- aux autres hébergements touristiques

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée, sauf en secteur Nk.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'ensemble des sous-destinations comprises dans la destination à savoir les constructions destinées :

- à l'industrie
- aux entrepôts
- aux bureaux
- aux centres de congrès et d'exposition

1.2. Usages et affectations des sols interdits

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Sont interdits :

Tous les usages et affectations des sols qui ne sont pas autorisés à l'article 2.2 et notamment :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires de stationnement ouvertes au public, en secteur Ns.

1.3. Activités et installations interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Sont interdites :

Toutes les activités et installations qui ne sont pas autorisées à l'article 2.3 et notamment :

- en secteur Ns, les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement, ne relevant pas d'une carrière.

→ **Précision sur l'interdiction des autres équipements recevant du public dans les zones UE1 et UE2 (zones économiques dédiées)**

Le règlement des zones UE1 et UE2 prévoit dans son article 2.1, que les « autres équipements recevant du public » sont autorisés uniquement en secteur « v » (gens du voyage). Cela signifie qu'ils sont interdits dans le reste de la zone, mais cela n'est pas clairement écrit. Pour faciliter la lecture du règlement, il a été précisé dans l'article 1.1. (Constructions interdites).

Changements apportés au PLUI :

L'article 1.1 « Constructions interdites » des zones UE1 et UE2 est complété comme suit :

Zone UE1 : Sont interdites :

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public sauf en secteur UE1v.

Zone UE2 : Sont interdites :

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public sauf en secteur UE2v.

→ **Corrections des usages et affectations des sols interdits en zone UC3c**

Le secteur UC3c est réservé aux campings mais les habitations légères de loisirs y sont interdites. Dans la mesure où les hébergements type bungalows, yourtes et mobil homes entrent dans cette catégorie, il est nécessaire de ne pas les interdire en UC3c.

Changements apportés au PLUI :

L'article 1.2 « Usages et affectations des sols interdits » de la zone UC3 est complété comme suit :

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping sauf en secteur UC3c
- Les habitations légères de loisirs **sauf en secteur UC3c.**

Le rapport de présentation : Tome 4 – Livret métropolitain est complété en conséquence (Partie 3 / 1- zonage et règlement / 3- zones UC / articles 1 et 2).

→ **Simplification de la règle concernant l'autorisation du commerce de gros dans la zone UCRU5 (zone de renouvellement urbain des Minotiers à Pont-de-Claix)**

Il s'agit ici de la rectification d'une erreur concernant les constructions destinées au commerce de gros de la zone UCRU5 :

Dans la version arrêtée du PLUI, les constructions nouvelles destinées au commerce de gros étaient interdites ; seules les extensions des constructions existantes étaient autorisées.

Lors de l'approbation du PLUI les constructions nouvelles ont été autorisées ; de ce fait toutes les constructions destinées au commerce de gros sont autorisées et il n'y a plus lieu de faire une distinction entre les constructions nouvelles et les extensions. Pourtant le mot subsiste dans le texte ; il faut donc le supprimer pour simplifier la lecture de la règle.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » de la zone UCRU5 est modifié comme suit :

Les constructions destinées au commerce de gros ~~et l'extension des constructions existantes~~ sont autorisées, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- être situées dans les espaces de développement commercial ou dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,
- ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

→ **Correction concernant les règles d'implantation des entrepôts dans la zone UE1e (zone économique dédiée aux activités productives et artisanales)**

Il est mentionné qu'en secteur « e » l'implantation de ces constructions est libre ce qui n'est pas exact et qui n'est pas en rapport avec l'article 2.1 qui ne traite pas des implantations. Cette mention est supprimée.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.1 « **Constructions soumises à des conditions particulières** » de la zone UE1 est modifié comme suit :

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
Ces conditions ne s'appliquent pas dans les secteurs UE1e, où l'implantation des entrepôts est libre.

→ **Clarification de la règle d'interdiction/autorisation des bureaux dans la zone UE2 (Zone d'activités de production industrielle)**

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont interdites dans les secteurs UE2e (réservés au commerce de gros et aux entrepôts). Dans les secteurs UE2v (réservés aux gens du voyage), toutes les constructions (nouvelles ou extensions) destinées aux bureaux sont interdites.

Dans le reste de la zone UE2, les bureaux sont autorisés sous condition mais la règle n'est pas très claire ; il a donc été jugé préférable de rappeler l'interdiction dans les secteurs UE2e et UE2v.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.1 « **Constructions soumises à des conditions particulières** » de la zone UE2 est modifié comme suit :

- Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées, sauf en secteurs UE2e et UE2v (où elles sont interdites) ;
- L'extension des constructions destinées aux bureaux est autorisée, (sauf en secteur UE2v où elles sont strictement interdites), dans la limite de la création [...]

→ **Précision sur les changements de destination dans les zones A et N (Zones agricoles et naturelles)**

Dans les zones A et N, la règle concernant les changements de destination ne permet pas de savoir si les destinations futures des bâtiments sont limitées à ce qui est autorisé dans la zone, ou si toutes les destinations sont autorisées.

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été repérés à l'origine pour pouvoir les réhabiliter du fait de leur intérêt patrimonial notamment et éviter qu'ils ne tombent en ruine. Ainsi, la volonté était d'autoriser toutes les destinations, y compris celles interdites ou limitées par les articles 1.1 et 2.1. Il s'agit par exemple de pouvoir transformer en gîte, ou en salle d'exposition... un bâtiment identifié sur le plan de zonage en logements, même si le porteur de projet n'est pas agriculteur, Dans la mesure où il s'agit en général de bâtiments à caractère patrimonial, il est précisé que la réhabilitation doit être réalisée dans le volume existant. La rédaction de l'article du règlement est complétée en ce sens.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.1 « **Constructions soumises à des conditions particulières** » des zones A et N est modifié comme suit :

Sont uniquement autorisées :

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur As / Ns : **les changements de destination des constructions existantes** identifiées au document graphique A « Plan de zonage », sans limitation des destinations possibles, dès lors :

- qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (en N : agricole, pastorale ou forestière) du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, ni à la qualité paysagère du site ;
- **et qu'ils restent dans le volume existant.**

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié en conséquence : partie 3 / 1 / 9 : zones agricoles et naturelles / A / a : constructions interdites et autorisées.

→ **Précision sur les équipements sportifs liés à la pratique du ski dans les zones A et N (Zones agricoles et naturelles)**

Dans les zones A et N, la règle concernant les équipements sportifs liés à la pratique du ski en secteur « k » n'est pas clairement exprimée, car il n'est pas précisé qu'ils sont autorisés uniquement dans ces secteurs, qui sont dédiés à la pratique du ski.

Dans les zones A et N, tout ce qui n'est pas autorisé est interdit. L'autorisation pour les équipements sportifs liés à la pratique du ski n'est pas mentionnée pour les secteurs autres que « k ». Par déduction ils y sont donc interdits, mais il a été jugé préférable de le préciser.

De plus, les conditions permettant de réaliser ces équipements auraient dû être différenciées selon la zone, comme cela est expliqué dans le rapport de présentation, alors qu'elles sont réglementées de la même façon. Compte tenu de la spécificité des zones, il est préférable de les distinguer.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » de la zone A est modifié comme suit :

Les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée, sont autorisés **uniquement** en secteur Ak, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le pâturage extensif ni l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » de la zone N est modifié comme suit :

Les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée, sont autorisés **uniquement** en secteur Nk, sous réserve qu'ils ne compromettent pas ~~le pâturage extensif ni~~ l'activité agricole **ou forestière** ni la qualité paysagère du site.

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié en conséquence : partie 3 / 1 / 9 : zones agricoles et naturelles / A / b : indice k

→ **Corrections sur les conditions d'autorisation des dépôts en plein air de matériaux ou de déchets dans les zones N (Zones naturelles)**

En zone N, les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des 2 conditions prévues :

- être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

Et il est ajouté que ces conditions sont cumulatives ce qui est d'une part impossible et d'autre part en contradiction avec le 1^{er} alinéa (satisfaire au moins une des conditions). La dernière phrase doit donc être supprimée.

En outre, le mot « forestière » a été oublié dans la première condition, gommant ainsi la distinction qui doit être faite entre la zone N et la zone A qui est dépourvue d'exploitations forestières. Ce mot est donc ajouté en N.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.2 « Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières » de la zone N est modifié comme suit :

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets, [sont autorisés] sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

[...]

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs Ns :

- être strictement nécessaires à l'exploitation agricole **ou forestière** et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

~~Ces conditions sont cumulatives.~~

→ Clarification de la règle de mixité sociale

Comme l'ont fait remarquer les bailleurs sociaux et les communes dans le cadre de la mise à disposition, l'article 3.3 des règles communes, relatif aux règles de mixité sociale ne s'applique qu'aux programmes de logements. Pour des raisons d'égalité entre promoteurs de logements et promoteurs de résidences privées étudiantes ou personnes âgées, et pour répondre aux besoins du territoire, il convient de modifier la règle du seuil de déclenchement des secteurs de mixité sociale afin que les règles de mixité sociale s'appliquent aux programmes d'hébergements au même titre qu'aux programmes de logements.

En outre, il a été constaté que la règle est parfois difficile à comprendre et nécessite des clarifications.

Ainsi la possibilité de faire de l'hébergement n'était pas clairement exprimée alors qu'elle existe bien puisque le paragraphe sur les Secteurs de mixité sociale mentionne la destination « habitation » (qui comprend les sous destinations « logement » et « hébergement »), et que certains emplacements réservés pour la mixité sociale sont prévus pour de l'hébergement.

Le terme d'hébergement a donc été ajouté, y compris pour le déclenchement du seuil dans les secteurs de mixité sociale.

En outre, au lieu d'avoir un chapitre commun aux secteurs de mixité sociale et aux emplacements réservés pour la mixité sociale, les deux ont été séparés, leurs modalités d'application bien détaillées avec l'ajout de tableaux expliquant la légende des plans, en lien avec le règlement.

Ont fait l'objet d'ajout ou de précisions :

- le seuil de déclenchement pour les secteurs de mixité sociale, élargi à l'hébergement
- les sous-destinations comprises dans la mixité sociale (l'hébergement et le logement)
- les règles applicables concernant les PLAI
- la notion d'opération mixte
- la règle applicable dans les emplacements réservés pour la mixité sociale en cas de permis déposé sur une partie seulement de l'emplacement.

Changements apportés au PLUI :

L'article 3.3 « Dispositions en faveur de la mixité sociale » dans les règles communes est modifié comme suit :

“Le logement” et l’“hébergement” constituent les sous-destinations de la destination “habitation”, qui sont définies par le code de l’urbanisme (se reporter en fin de lexique pour information).

Sont admis au titre des logements **et hébergements** locatifs sociaux, ~~les logements~~ **ceux qui sont financés par des prêts type :**

- PLAI : prêt locatif aidé,
- PLUS : prêt locatif à usage social,
- PLS : prêt locatif social

Toutefois dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU modifiée, seuls les PLUS et les PLAI sont comptabilisés dans les logements **et hébergements** sociaux exigés. Les autres types de logements **et d'hébergements** sociaux (les PLS) ne sont admis que s'ils sont réalisés en plus ~~des logements~~ **de ceux exigés dans les secteurs de mixité sociale et les Emplacements réservés pour mixité sociale** ou s'ils sont prévus dans **des programmes définis par des emplacements réservés de mixité sociale.**

• **DANS LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE** délimités sur le document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale » :

Seuil de déclenchement

- ~~les changements de destination au profit de l'habitation~~
- ~~toute opération de construction comprenant de l'habitation~~

Doivent répondre aux prescriptions mentionnées sur ce plan, ~~dès lors que sont créés, selon les communes~~ **les opérations :**

- comprenant de l'habitation, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles de construction, d'extensions, de réhabilitations ou de changements de destination,

- **et** créant au minimum, en nombre **ou** en surface, selon les communes :

- au moins 3 logements habitations **ou** 210 m² de surface de plancher d'habitation (logement / hébergement)

- au moins 5 logements habitations **ou** 350 m² de surface de plancher d'habitation (logement / hébergement)

- au moins 10 logements habitations **ou** 700 m² de surface de plancher d'habitation (logement / hébergement)

- au moins 20 logements habitations **ou** 1400 m² de surface de plancher d'habitation (logement / hébergement)

- au moins 25 logements habitations **ou** 1750 m² de surface de plancher d'habitation (logement / hébergement)

La réalisation d'un seul logement d'une seule habitation ou d'une extension de l'extension d'une seule habitation n'est pas soumise à ces prescriptions.

Dans les emplacements réservés pour l'habitat délimités sur le document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale », les constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent le programme de logements qui y a été défini.

Les taux de mixité sociale indiqués sur le document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale » s'appliquent :

- au nombre de logements d'habitations (logements ou d'hébergements) **et** à la surface de plancher à partir du premier m².

- à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposé sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës.

En cas de création de logements ou d'hébergements financés en PLAI, les taux s'appliquent au nombre d'habitations **ou** à la surface de plancher.

En cas d'opération mixte (habitation + autre destination), ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le nombre de logements ou d'hébergements à réaliser et leur surface constituent un minimum des minima ; il leur nombre est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Toutefois Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'obligation définie par le plan peut se calculer être programmée sur l'ensemble du périmètre de l'opération, à condition que la répartition des logements / hébergements locatifs sociaux au sein dudit périmètre permette de respecter l'obligation globale.

Explication de la légende du plan pour les secteurs de mixité sociale (SMS)

Les taux de mixité sociale sont indiqués sur le document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale » à travers des libellés de trois types, explicités dans la légende de l'atlas C2 et dans le tableau ci-après. Ils précisent :

- Le type de secteur de mixité sociale
- Le seuil de déclenchement de la règle : s'applique au nombre d'habitations (logements / hébergements) ou à la surface de plancher
- Les taux minimaux imposés selon le type d'habitations à réaliser : s'appliquent au nombre d'habitations (logements / hébergements) et à la surface de plancher (ou à la surface de plancher pour les PLAI).

Les trois libellés du tableau suivant sont des exemples de combinaisons :

Libellés des SMS inscrits à l'atlas C2 de la mixité sociale	Type de secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement de la règle en nombre d'habitations ou en surface de plancher	Taux minimal imposé de logements / hébergements locatifs sociaux : PLUS et PLAI, à l'échelle de l'opération	Taux minimal de PLAI à réaliser dans la part de logements / hébergements locatifs sociaux imposée	Taux minimal imposé de logements / hébergements en accession à l'échelle de l'opération
LS10.20.30	LS10.20.30 : Secteur de mixité sociale relatif à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux	LS10.20.30 : à partir de 10 habitations ou 700 m ² de surface de plancher	LS10.20.30 : au moins 20% de logements / hébergements locatifs sociaux PLUS PLAI	LS10.20.30 : dont au moins 30% de PLAI	non concerné par ce secteur de mixité
LA3.90	LA3.90 : Secteur de mixité sociale relatif à l'intégration de logements / hébergements en accession	LA3.90 : à partir de 3 habitations ou 210 m ² de surface de plancher	non concerné par ce secteur de mixité	non concerné par ce secteur de mixité	LA3.90 : au moins 90% de logements / hébergements en accession
SA20.25.70	SA20.25.70 : Secteur de mixité sociale relatif à l'intégration de logements / hébergements locatifs sociaux et en accession	SA20.25.70 : à partir de 20 habitations ou 1400 m ² de surface de plancher	SA20.25.70 : au moins 25% de logements / hébergements locatifs sociaux PLUS PLAI	non concerné par ce secteur de mixité	SA20.25.70 : au moins 70% de logements / hébergements en accession

• **DANS LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'HABITAT (ERS) :** délimités sur le document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale »,

Les constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent le programme de logements / d'hébergements qui a été défini indiqué sur le document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale » et dans le tome 6_2 du règlement écrit « liste des ER mixité sociale ».

– au nombre de logements et à la surface de plancher à partir du premier m². En cas d'opération mixte, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

– à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposé sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües.

Le nombre de logements / d'hébergements à réaliser constitue un minimum ; il est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Les pourcentages de PLAI à réaliser s'appliquent au nombre de logements / d'hébergements ou à la surface de plancher.

Toutefois Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'obligation définie par l'ERS peut se calculer être programmée sur l'ensemble du périmètre de l'opération, à condition que la répartition des logements / hébergements locatifs sociaux au sein dudit périmètre permette de respecter l'obligation globale.

A défaut, un permis de construire ou d'aménager déposé sur une partie de l'emplacement réservé doit comporter la totalité du programme prévu par l'ERS.

Dans les secteurs de mixité sociale et dans les emplacements réservés pour l'habitat, les pourcentages minimums de logements locatifs sociaux à réaliser s'appliquent :

- au nombre de logements et à la surface de plancher à partir du premier m². En cas d'opération mixte, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

- à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposé sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës.

Toutefois, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'obligation définie par le plan peut se calculer sur l'ensemble du périmètre de l'opération, à condition que la répartition des logements locatifs sociaux au sein dudit périmètre permette de respecter l'obligation globale.

Le nombre de logements à réaliser constitue un minimum ; il est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Explication de la légende du plan et de la liste des emplacements réservés pour la mixité sociale (ERS)

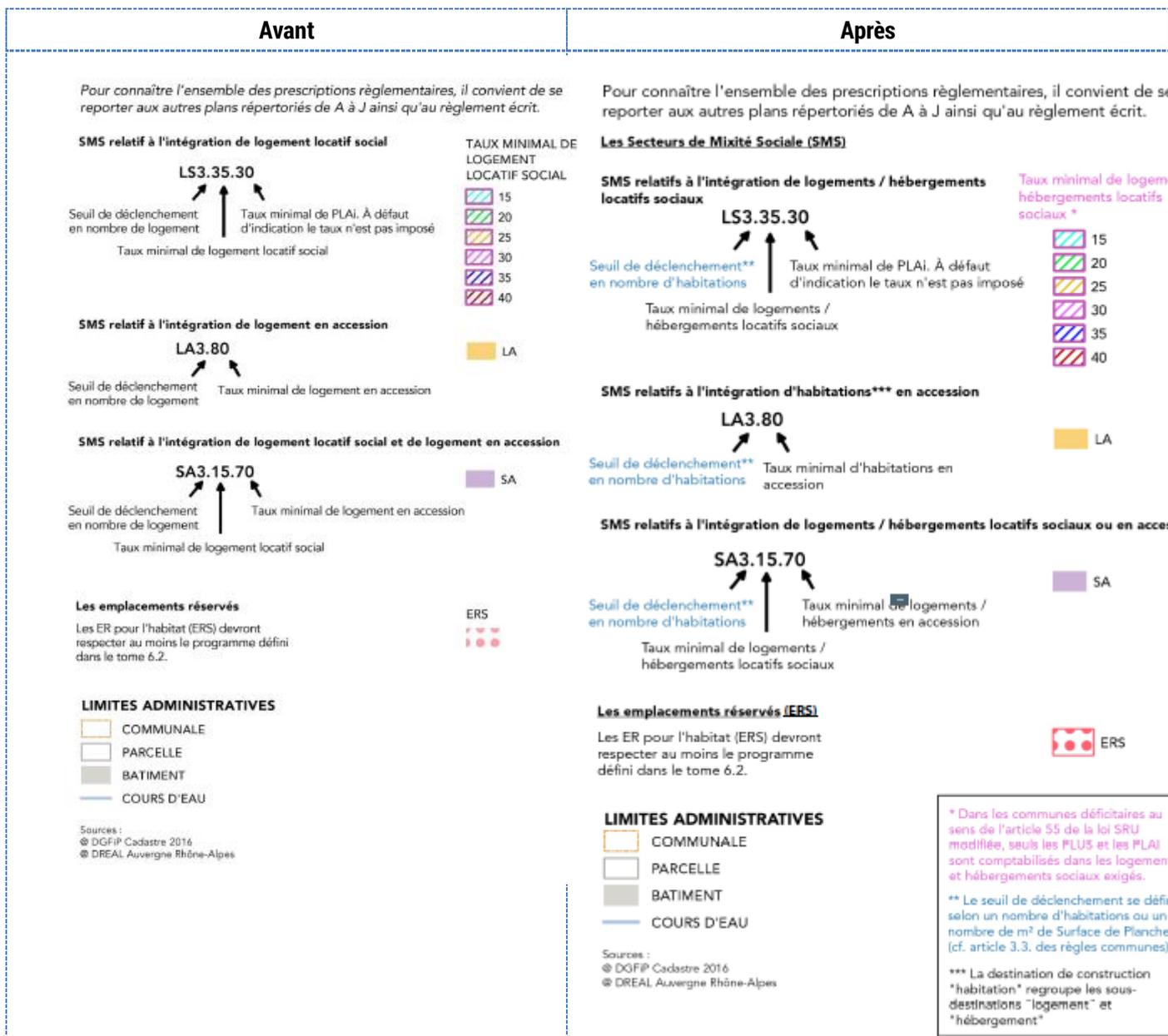
Légende	3 premières lettres	chiffre	trigramme (3 lettres)
ERS_2_COR	ERS = emplacement réservé pour la mixité sociale	Numéro d'ERS	Nom de la commune

En conséquence :

- Le mot hébergement est ajouté dans le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) dans la 3^e partie / 2- Les autres dispositions réglementaires \ 4- mixité sociale (art 3.3).
- La légende du document graphique C2 « Atlas de la mixité sociale » est modifiée.

Les précisions ajoutées sont :

- La destination de construction « hébergement » est ajoutée à celle du logement pour les taux minimaux sociaux demandés.
- Dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU modifiée, seuls les PLUS et les PLAI comptent pour remplir l'obligation de logements et hébergements sociaux demandée par le plan.
- Les seuils de déclenchement exprimés en logements / hébergement dans l'étiquette du plan C2 renvoient à l'article 3.3 des règles communes et peuvent pour l'application de la règle s'exprimer en surface de plancher.



* Dans les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU modifiée, seuls les PLUS et les PLA sont comptabilisés dans les logements et hébergements sociaux exigés.

** Le seuil de déclenchement se définit selon un nombre d'habitations ou un nombre de m² de Surface de Plancher (cf. article 3.3. des règles communes).

*** La destination de construction "habitation" regroupe les sous-destinations "logement" et "hébergement"

3_2_3_FORMES URBAINES : REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR

➔ Modification pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions implantées de façon non conforme aux règles du PLUI

Les constructions existantes implantées de façon non conforme aux règles de recul du PLUI, ne peuvent pas faire une isolation par l'extérieur, générant un débord par rapport au mur existant, car les articles L.152-5 et R.152-6 du Code de l'urbanisme limitent ce débord à 30cm au-delà des règles d'implantation prévues par le PLUI.

Jugeant cette mesure très pénalisante alors qu'un grand nombre de constructions pourraient bénéficier de ce type d'isolation, le règlement est complété.

Changements apportés au PLUI :

Dans les règles communes, à l'article 4 « Implantation et volumétrie des constructions et installations », il est ajouté dans le paragraphe relatif aux Règles générales d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives :

« En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLUI (20/12/2019), nonobstant les règles d'implantation du PLUI par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé. »

Pour permettre la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur, un alinéa est également ajouté à la fin de la **règle générale de l'article 4.2. « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » dans les règles communes :**

Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, se reporter au Règles générales d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives au début de l'article 4.

Dans le **rapport de présentation, Tome 4 (livret métropolitain)**, 1° partie / 2 - la qualité de vie / 4 - Environnement et cadre de vie / b - réussir la transition énergétique de la Métropole : cette modification est ajoutée à la liste des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD.

→ Précision sur les volumes habitables dans les saillies autorisées

La règle encadrant les saillies, liste un certain nombre d'éléments autorisés à surplomber le domaine public et les marges de recul, mais les volumes habitables (telles que des pièces ou des bow windows) ne font pas partie de la liste, si bien qu'on peut se demander s'ils sont interdits en surplomb ou au contraire non réglementés.

Pour que la règle soit plus explicite, ces volumes sont ajoutés à la liste, au même titre que les balcons par exemple. Pour mieux englober tous les éléments pouvant faire saillie, l'expression "tous les éléments fixes des bâtiments" a aussi été ajoutée, dans les paragraphes relatifs aux saillies et aux marges de recul.

Changements apportés au PLUI :

L'article 4.1 « **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** » dans les règles communes est modifié comme suit :

Saillies

Les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les balcons, les volumes habitables, les encorbellements, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les escaliers extérieurs non fermés, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés...

[...]

Sont admis à l'intérieur des marges de recul :

[...]

- Les saillies formées par les éléments fixes des bâtiments tels que les balcons, les volumes habitables, les encorbellements, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les escaliers extérieurs non fermés, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, avec un dépassement maximum de 1 mètre par rapport au nu de la façade des bâtiments et à condition d'être situés à une hauteur d'au moins 5m par rapport aux espaces circulables.

→ Correction d'incohérences entre les règles d'implantation et de hauteurs en cas de Plan des Formes Urbaines (PFU)

Une incohérence a été relevée dans les articles 4.1 et 4.6 entre les règles communes et les règlements de zones en ce qui concerne le recul / la hauteur par rapport à la voie.

L'article 4.1 des règlements de zones UA, UB, UC, UCRU 1, 5, 6, 8 et 9, UD1, UD2, UD3, UE, UV, UZ1, UZ2, AU, AUP1r impose dans certains cas une distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ex $L \geq H$) sauf si le plan des formes urbaines (PFU) **implantation** en dispose autrement.

Dans cet article le plan des formes urbaines **hauteurs** n'est pas mentionné et pourtant, si la parcelle est touchée par un trait sur ce plan, il s'impose et la règle de distance indiquée dans la règle écrite ne s'applique plus, (comme précisé dans les règles communes). Dans l'ensemble de ces zones, la mention du PFU hauteur qui a été oubliée à l'article 4.1, a été ajoutée.

Par ailleurs, en zone UCRU9 le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises » est mentionné alors qu'il n'est pas employé dans cette zone. Il convient donc d'en supprimer la mention et de la remplacer par celle du PFU Hauteurs.

Changements apportés au PLU :

L'article 4.1 « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement des zones concernées par le PFU implantations et le PFU hauteur est modifié de façon différente suivant la rédaction propre à chaque zone :

L'article 4.1 des zones UA1, UA2, UB, UC, UCRU5, UCRU6, UD1, UD2, UD3, UE, UV, UZ1, UZ2, AU, AUP1r est modifié comme suit :

Règle générale : Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », ou D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », ...

L'article 4.1 des zones UA3, UCRU1, et UCRU 8, concernées par le PFU hauteur (seul) est modifié comme suit :

Règle générale : Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », ...

L'article 4.1 de la zone UCRU9, concernée par le PFU hauteur (seul) est modifié comme suit :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises » D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », ...

Ces corrections doivent aussi être faites à l'article 4.6 : hauteurs par rapport aux voies et emprises publiques puisqu'il est construit au regard de l'article 4.1.

Par ailleurs dans certaines zones, il est mentionné que la hauteur par rapport aux voies n'est pas réglementée, ce qui n'est pas exact : la hauteur par rapport aux voies ne doit pas dépasser la hauteur maxi. La phrase a donc été modifiée en ce sens.

Dans les zones UCRU1, UCRU7, UCRU6 et UCRU9, qui sont touchées par le document graphique D2 « Plan des formes urbaines le PFU hauteurs », il manquait la référence à ce document qui a donc été rappelée.

Par ailleurs, lorsqu'il existe une indication de hauteur au PFU, celle-ci l'emporte sur la règle de hauteur. De ce fait on ne peut pas dire que la hauteur par rapport aux voies n'est pas réglementée (phrase supprimée).

En zone UCRU6 touchée par le document graphique D2 « Plan des formes urbaines le PFU hauteurs » : cela a été rappelé et la mention « non réglementée », qui était inexacte, a été remplacée (puisque la hauteur maxi est définie au point 1).

En zone UA3 le point 2 de l'article 4.6 existait dans le PLU arrêté et devait être complété pour l'approbation avec texte et schéma mais, suite à une erreur matérielle, il a été totalement supprimé ; l'article a donc été rétabli comme prévu pour l'approbation.

Dans les zones UE3 et UE4, les points 2 et 3 de l'article 4.6 étaient manquants ; ils ont donc été ajoutés.

Dans la zone UZ2, la règle générale de hauteur par rapport aux voies mentionnait que cette hauteur n'était pas réglementée ce qui était inexact (cf art 4.6 point 1). Cette mention a donc été supprimée.

La zone UZ3 (secteur pénitentiaire de Varces), n'est pas concernée par le PFU ; la phrase qui y fait référence a donc été supprimée.

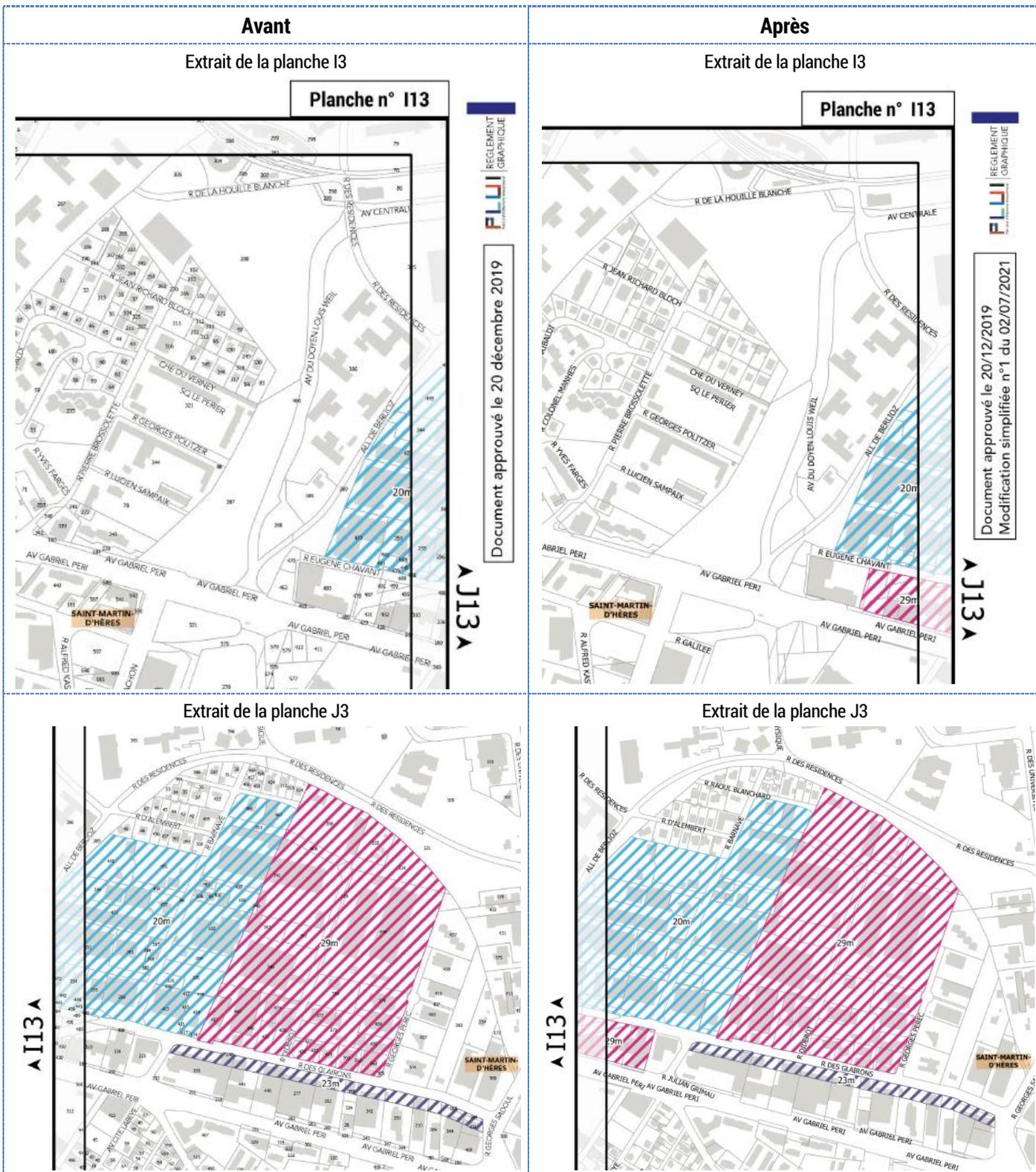
Le point 1 de l'article 4.6 de la zone UCRU7 est modifié comme suit :

«Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs », la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.»

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

Par ailleurs, suite à la mise à disposition du public, une demande de modification du PFU hauteur a été faite par la ville de Saint-Martin-d'Hères afin d'autoriser une hauteur de 29m pour permettre l'extension verticale de la clinique Belledonne et la réalisation d'un nouvel héliport répondant aux normes de sécurité. La clinique étant un équipement d'intérêt général essentiel de la polarité Nord-Est et plus globalement dans l'armature sanitaire du territoire, cette modification est justifiée. En outre, ce projet d'intérêt général est également adossé à un projet voisin qui doit offrir 4500m² de surface de plancher tertiaire. Ce second projet à vocation économique a pour objectif de conserver les surfaces de planchers définies dans le cadre de la ZAC en proposant en revanche une forme urbaine et architecturale libérant de l'espace au sol.

L'atlas D2 relatif au plan des formes urbaines spécifique à la hauteur est modifié comme suit :



Le livret communal de Saint-Martin-d'Hères est modifié en conséquence. L'encart en page 31 de justification par rapport à la hauteur est modifié. Des compléments sont apportés aux pages 10 et 60.

Le point 2 de l'article 4.6 « Hauteurs des constructions et des installations - hauteur par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié en conséquence.

Le point 2 de l'article 4.6 des zones UCRU1 et UCRU9 est modifié comme suit :

«Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs », la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.»

Le point 2 de l'article 4.6 de la zone UCRU6 est modifié comme suit :

Non réglementée.
«Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs », la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.»

Le point 2 de l'article 4.6 de la zone UA3 est rétabli avec les règles suivantes :

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », lorsqu'aucun terrain limitrophe n'est bâti, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$). + SCHÉMA ILLUSTRATIF

Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large sur un linéaire de 15 m comptés à partir de l'angle de la construction.) + SCHÉMA ILLUSTRATIF

Les points 2 et 3 de l'article 4.6 des zones UE3 et UE4 est complété avec la phrase suivante :

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques (titre ajouté)
Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs », la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.»

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives
Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

Le point 2 de l'article 4.6 de la zone UZ2 est complété comme suit :

1. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques :
La hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.
Lorsque la voie constitue une limite de zone, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$), avec un recul de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.

En zone UZ3, dans le point 2 de l'article 4.6, la phrase qui y fait référence au PFU est supprimée:

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », la La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

→ Autorisation des débords des capteurs solaires et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dans les prospects

Il a été demandé d'autoriser les **capteurs solaires et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables** à déborder dans les prospects (ils sont autorisés dans les marges de recul seulement).

Afin de ne pas freiner la réhabilitation des bâtiments existants et de faciliter le développement des énergies renouvelables, le règlement dans les règles communes est modifié.

Changements apportés au PLUI :

L'article 4.2 « Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives ». dans les règles communes est modifié comme suit :

Règle générale

Les balcons, les encorbellements, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ~~les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables~~ sont pris en compte pour le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives à condition que leur dépassement par rapport à la façade soit inférieur à 1m et qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 5m par rapport au sol fini après travaux.

Dans le **rapport de présentation, Tome 4 (livret métropolitain)**, 1° partie / 2 - la qualité de vie / 4 - Environnement et cadre de vie / B - réussir la transition énergétique de la Métropole : cette modification est ajoutée à la liste des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD.

→ Corrections d'imprécisions sur les schémas illustrant les règles d'implantation

Les légendes des schémas illustrant le règlement écrit étant parfois en léger décalage par rapport au texte, elles sont rectifiées.

Dans le règlement des zones UC1 et UC2, article 4.1 (implantation par rapport aux voies). La règle impose un recul par rapport à l'alignement opposé calculé en fonction de la largeur de la rue ($L \geq H \cdot 2$).

La légende du schéma indique « implantation des constructions en retrait », alors qu'en cas de construction basse ou de rue large, la construction pourrait être implantée en limite de voie.

En conséquence la mention « en retrait » est supprimée.

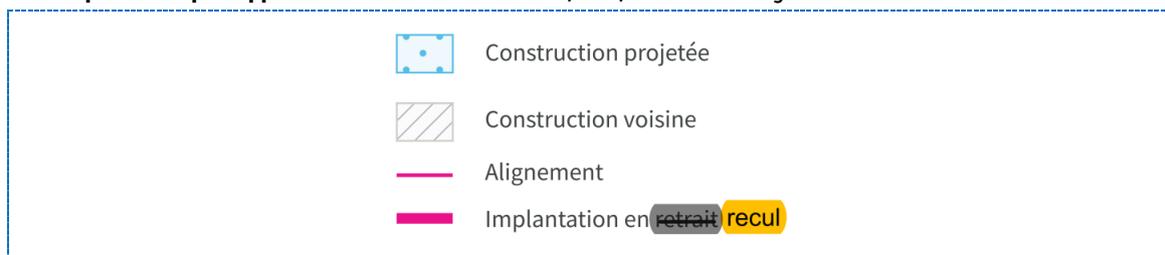
Dans le règlement des zones UD3, UD4, UE et AU, la règle écrite de l'article 4.1 impose un recul par rapport à l'alignement, mais la légende du schéma indique « implantation en retrait ». Dans la légende, le mot retrait est remplacé par le mot recul.

Changements apportés au PLUI :

À l'article 4.1 « Implantation par rapport aux voies » des zones UC1 et UC2 : la légende du schéma est modifiée comme suit :

	Construction projetée
	Alignement opposé
	Alignement
	Implantation des constructions en retrait

À l'article 4.1 « Implantation par rapport aux voies » des zones UD3, UD4, UE et AU : la légende du schéma est modifiée comme suit :



→ **Précision sur la règle applicable en cas de hauteurs précisées à l'atlas des formes urbaines dans une zone UC2 et UC3 (zones d'habitat collectif) jouxtant une zone UD (zone pavillonnaire)**

Lorsque les zones d'habitat collectif UC2 et UC3 jouxtent une zone pavillonnaire UD, les constructions peuvent être implantées en limite à condition que leur hauteur ne dépasse pas la hauteur autorisée dans la zone UD voisine, où les hauteurs sont moins importantes qu'en UC.

La question a été posée de savoir quelle hauteur appliquer, dans le cas où la parcelle voisine en UD était touchée par un trait au plan des formes urbaines, majorant la hauteur autorisée par le règlement de zone.

La réponse est qu'il faut appliquer la hauteur indiquée par le règlement de zone sans tenir compte d'une éventuelle majoration de la hauteur au plan des formes urbaines. Cette précision est apportée dans le règlement des zones UC2 et UC3.

Changements apportés au PLUI :

Cette précision est apportée dans l'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones UC2 et UC3 :

• Règle générale

1. Sur une profondeur de 20 mètres pour le RDC et de 15 mètres à partir du R+1, [...]

« Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD, l'implantation en limite est possible si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la hauteur maximum autorisée par le règlement de zone dans la zone UD voisine (nonobstant toute disposition figurant sur le document graphique D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs"). »

Dans l'article 4.6 « Hauteurs des constructions et installations » des zones UC2 et UC3 / 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives / 3.1. Implantation en limite :

«3.1.1 Sur une profondeur de 20 mètres pour le RDC et de 15 mètres à partir du R+1, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, les constructions implantées en limite peuvent atteindre la hauteur maximum définie au point 1, sauf en bordure de zone UD, UV, A ou N.

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD, la hauteur de la construction implantée en limite ne doit pas dépasser la hauteur maximum autorisée par le règlement de zone dans la zone UD voisine (nonobstant toute disposition figurant sur le document graphique D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs").»

Cette précision est ajoutée dans le **rapport de présentation : Tome 4 (livret métropolitain)** / Partie 3 / 1- zonage et règlement / 3- zones UC / B / article 4.6.

→ **Correction de la règle d'implantation en limite dans les zones UD1, UD2 et UD3 (zones pavillonnaires)**

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite sous réserve de préserver l'éclaircissement et la salubrité du voisin. Cette disposition, inspirée de la rédaction de l'article 4.3 (implantation des constructions sur une même propriété) est évidemment louable mais elle est malheureusement impossible à vérifier sur un terrain voisin par les services instructeurs, faute de pouvoir y pénétrer pour y faire des mesures ou relevés, et faute de plans ou de repérage des ouvertures principales. Il a donc été jugé préférable de la supprimer.

Changements apportés au PLUI :

L'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones UD1, UD2 et UD3 est modifié comme suit :

1. Implantation en limite

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », l'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants, ~~à condition que cela permette de préserver la salubrité et l'éclairage des constructions voisines~~

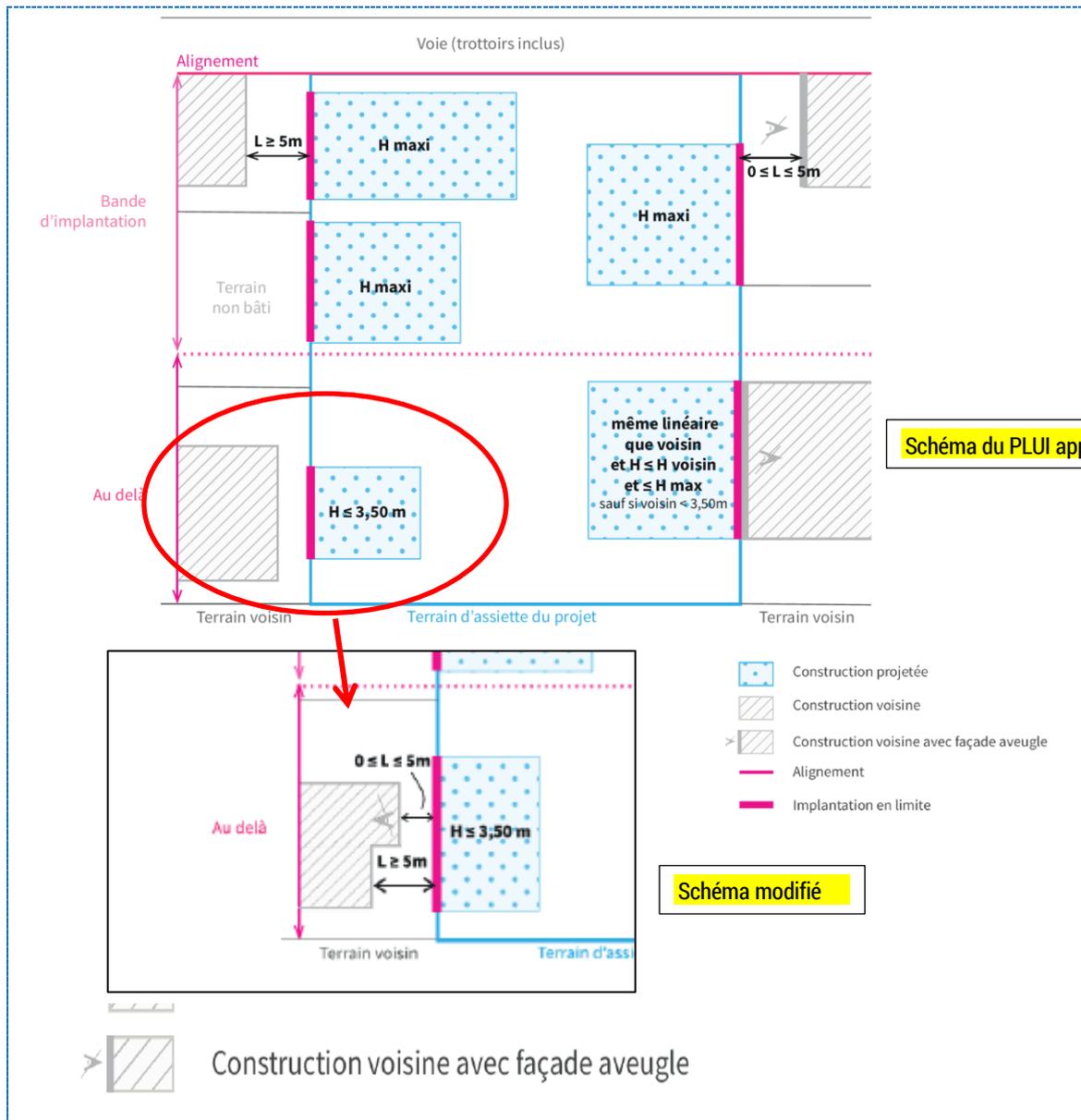
→ **Correction d'un schéma illustratif sur les règles d'implantation en limite dans les zones UD1, UD2 et UD3 (zones pavillonnaires)**

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite si leur hauteur n'excède pas 3,50m. Le schéma illustratif situé sous la règle illustre ce cas.

Toutefois, au point 2 relatif à l'implantation en recul, il est précisé que le recul par rapport aux limites séparatives est obligatoire s'il existe sur le terrain voisin une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite. Le schéma cité ci-dessus ne prévoit pas ce cas. De ce fait le schéma peut prêter à erreur, dans la mesure où il laisse penser que l'implantation en limite avec une hauteur n'excédant pas 3,50m est systématique, alors que ce n'est pas le cas.

Changements apportés au PLUI :

Le 1er schéma illustratif de l'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones UD1, UD2 et UD3 est modifié comme suit :



→ **Correction de la règle et d'un schéma illustratif d'implantation par rapport aux limites séparatives dans les zones A, N, AL et NL (Zones agricoles et naturelles et STECAL)**

L'article 4.2 des règles communes énumère les éléments qui sont pris en compte pour le calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives, et cible notamment les débords de toiture.

L'article 4.2 des zones A, AL, N et NL indique que « la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, débords de toit compris, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m ».

En outre, dans les zones N et NL il est ajouté plus bas, que le recul imposé par rapport aux limites séparatives « est calculé en tout point du bâtiment, débords de toit compris ». Cette règle constitue donc une répétition de la règle commune. Il convient de la supprimer.

Par ailleurs, dans ces zones, la règle générale indique qu'il faut s'implanter à 3m des limites séparatives. Cela implique que la hauteur n'est pas calculée en fonction de la distance de la construction par rapport aux limites, mais qu'elle peut atteindre le maximum autorisé dès que le recul de 3m est respecté.

Le schéma illustratif indique à la fois une distance de 3m des limites ainsi que $L \geq H$, ce qui est erroné. Il faut en fait écrire H maxi.

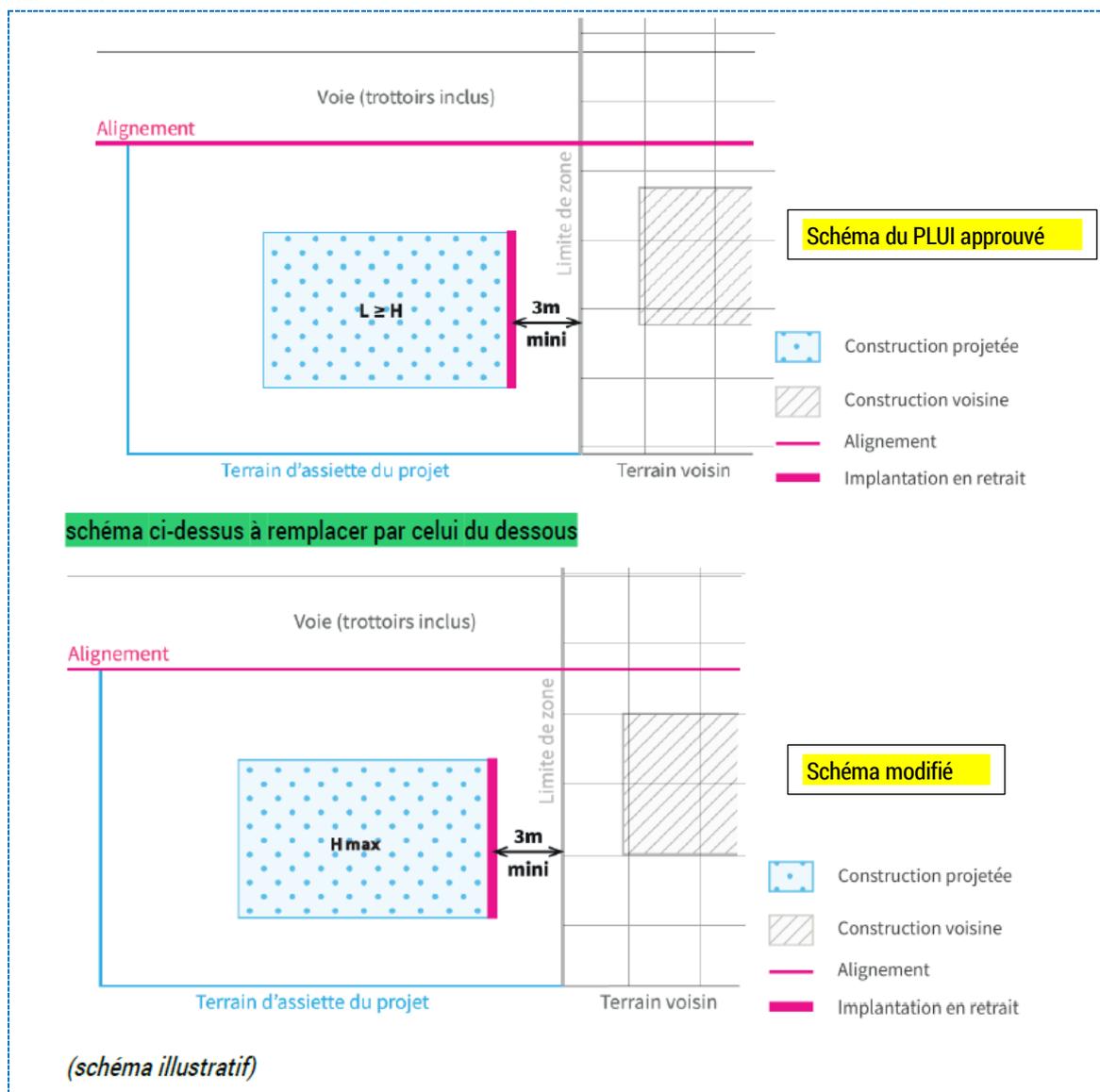
Changements apportés au PLUI :

1) L'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones A, AL, N et NL est modifié comme suit :

Zones A AL, N et NL : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, ~~débords de toit compris~~, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Zones N et NL : ~~Ce recul est calculé en tout point du bâtiment, débords de toit compris.~~

2) Le schéma illustratif à l'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones A, N, AL et NL est modifié comme suit :



→ **Correction de la règle d'implantation au regard de l'accès des services de sécurité**

Une commune a fait remarquer à Grenoble-Alpes Métropole que la dernière phrase de l'article 4.3 plaçait entre les mains des communes la validation des règles minimales de sécurité, alors qu'elles n'entrent pas dans le champ de leur contrôle ni de leur compétence.

Changements apportés au PLUI :

La dernière phrase de l'article 4.3 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » dans les règles communes est modifié pour tenir compte de cette remarque :

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage et permettre l'accès des services de sécurité.

~~Des distances entre constructions principales peuvent être imposées pour permettre l'accès des services de sécurité. »~~

Le rapport de présentation, tome 4 (livret métropolitain) est corrigé en conséquence : la modification est reportée dans la 3° partie / chapitres relatifs à l'implantation des constructions / zones urbaines mixtes UA et UC et UCRU4 comme suit :

Tome 4 / 3° Partie / 1- zonage et règlement :

- zones UA / B - distinction des règles entre zones / b - règles d'implantation
- 3- zones UC / Zones UCRU / C - distinction de la règle UCRU4 et UC1 / d- article 4.3

→ **Assouplissement de la règle d'implantation des habitations dans les zones A et NL (zones agricoles et STECAL en zone naturelle) pour la prise en compte des risques**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf dans les secteurs As, le logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, ou, en cas d'impossibilité architecturale démontrée, être implanté intégralement dans un rayon de 100 m maximum, calculé à partir d'un point du bâtiment d'exploitation agricole. Cette règle doit permettre d'éviter le mitage, mais en cas de risque elle peut générer un blocage des projets ; il a donc été demandé de l'assouplir.

Dans la zone NL, en secteur NLt2, les constructions nouvelles et les habitations légères de loisirs doivent être implantées dans un rayon de 50 m maximum de la construction existante la plus proche. Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, cette règle est assouplie en présence de risques.

Changements apportés au PLUI :

L'article 4.3 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » de la zone A est complété comme suit :

- Le logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, ou, en cas d'impossibilité architecturale démontrée, être implanté intégralement dans un rayon de 100 m maximum, calculé à partir d'un point du bâtiment d'exploitation agricole.

- Les annexes aux habitations existantes doivent être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres comptés à partir d'un point de la construction principale.

- Lorsque la prise en compte de risques naturels ou technologiques l'impose, la construction pourra être implantée au-delà de ces distances, hors zone de risque et au plus près du bâtiment d'exploitation ou pour les annexes, de la construction principale.

L'article 4.3 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » de la zone NL est complété comme suit :

Dans le secteur NLt2 : les constructions nouvelles et les habitations légères de loisirs doivent être implantées dans un rayon de 50 m maximum de la construction existante la plus proche. Lorsque la prise en compte de risques naturels ou technologiques l'impose, la construction pourra être implantée au-delà de cette distance, hors zone de risque et au plus près du bâtiment existant le plus proche.

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié : partie 3 / 1 / 9 : zones agricoles et naturelles / A / d : implantation des constructions

→ **Précision sur ce qui est intégré dans l'emprise au sol**

Les règles d'implantation prévues à l'article 4 des règles communes font référence aux piscines et précisent que les margelles et plages sont comprises pour le calcul de l'implantation.

Par contre, pour les piscines, l'article 4.4 ne fait pas référence aux margelles et plages.

La question s'est également posée de savoir si les sous-sols dont l'emprise déborde de celle du bâtiment et si les terrasses comptaient dans l'emprise au sol ; la précision a été apportée.

Changements apportés au PLUI :

Afin d'harmoniser les deux écritures pour ce qui concerne les piscines et de préciser le cas des sous-sols ayant une emprise plus large que celle du bâtiment et des terrasses, l'article 4.4 « **Emprise au sol des constructions** » dans les règles communes est complété comme suit :

« Sont également inclus dans l'emprise au sol :

- les piscines (margelles et plages comprises).»
- Les constructions partiellement enterrées, avec émergence au-dessus du sol,

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions et sous-sols totalement enterrés y compris ceux dont l'emprise est supérieure à celle du reste du bâtiment,
- les terrasses, les dalles végétalisées ou surmontées d'un à usage de parking, qui ne dépassent pas le niveau du sol,
- [...]

→ Précision sur la règle de hauteur minimum

La règle de hauteur minimum concernant les annexes et garages semi-enterrés n'est pas clairement exprimée. La phrase «Elles ne s'appliquent pas» ne permet pas de savoir quelles sont les règles qui ne s'appliquent pas aux annexes et garages semi-enterrés : il peut s'agir des règles de hauteur minimum ou aussi des règles de Coefficient d'emprise au sol (CES) minimum. Il s'agit en fait des hauteurs (comme cela est précisé dans le rapport de présentation) tandis que le CES minimum leur reste applicable.

De plus les garages ne constituent pas une destination. Il faut donc remplacer ce terme par celui de constructions.

Changements apportés au PLUI :

L'article 4.5 « **Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine** » dans les règles communes est modifié comme suit :

« Les hauteurs minimum sont mesurées à l'égout de toiture ou au niveau de la dalle supérieure en cas de toiture terrasse.

~~Elles~~ Les règles de hauteur minimum ne s'appliquent pas

- aux annexes ni aux garages semi enterrés ou ne dépassant pas le niveau du rez-de-chaussée et aux extensions mesurées ne dépassant pas 3,50 m de hauteur toiture comprise.
- en présence d'une indication sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs » imposant une hauteur inférieure à la hauteur mini ».

Dans le rapport de présentation tome 4 (livret métropolitain) / partie 3 / 2- Les autres dispositions réglementaires / 6- Règles de densité minimale / c - expression de la densité minimale / Précisions concernant les hauteurs et le CES : La rédaction tient compte de la modification concernant les annexes et extensions mesurées.

→ Précision sur le calcul de la règle de hauteur relative

La règle de hauteur relative par rapport aux limites séparatives ou l'alignement opposé n'est pas décrite dans les règles communes et pose des questions lorsque le terrain d'implantation de la construction est en pente ; il y a parfois confusion entre hauteur relative et hauteur maxi. Une règle expliquant le calcul de la hauteur relative et un schéma sont ajoutés à l'article 4.6 des règles communes.

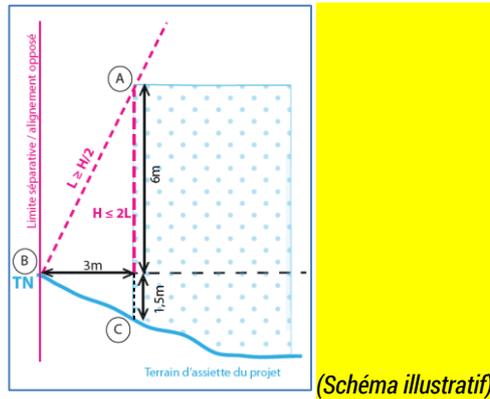
Changements apportés au PLUI :

Dans l'article 4.6 des règles communes, le paragraphe sur la hauteur relative est complété comme suit :

« Calcul de la hauteur relative par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement opposé

La hauteur relative est la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée (A) et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement opposé (B) à l'altitude du terrain naturel (TN).

La différence d'altitude entre les points (A) et (C) représente la hauteur maxi.



→ Clarification de la règle de hauteur applicable en cas de prescription mentionnée sur l'atlas des formes urbaines - hauteurs

La règle expliquant la variation de la hauteur en cas d'indication sur l'Atlas des formes urbaines a été jugée peu claire, en ce qui concerne son impact sur la hauteur à l'égout et sur le nombre d'étages.

Changements apportés au PLUI :

L'article 4.6 « Hauteur des constructions et des installations » dans les règles communes est modifié comme suit pour en améliorer la compréhension :

« Atlas des formes urbaines : hauteurs » (document graphique D2)

Les prescriptions figurant sur cet atlas prévalent sur les règles de hauteur maxi et de hauteur par rapport aux voies, figurant dans les règlements de zone. Lorsqu'une hauteur est majorée ou minorée sur l'atlas, la hauteur à l'égout du toit et éventuellement le nombre de niveaux mentionnés dans les règlements de zone sont majorés ou minorés d'autant mentionnée dans les règlements de zone est majorée ou minorée d'autant. S'il est indiqué, le nombre de niveaux est majoré ou minoré d'un niveau par tranche de 3m (si la hauteur varie de moins de 3m le nombre de niveau ne change pas).»

→ Précision de la règle de hauteur concernant les pylônes et antennes dans les zones A et N (Zones agricoles et naturelles)

Dans les zones A et N, les pylônes et antennes sont autorisés partout comme cela est indiqué dans le rapport de présentation, et dans l'article 2.3 qui les autorise y compris dans les secteurs « s » sensibles.

Mais dans l'article 4.6 (hauteur) le paragraphe est placé de telle sorte que la règle de hauteur en zone A ne s'applique qu'en secteur « s » parce qu'il fait suite au paragraphe sur les serres qui commence par « en secteur As ».

En changeant l'ordre des paragraphes de sorte qu'ils ne soient pas limités à un secteur, on corrige cette erreur.

En zone N : la règle s'applique partout sauf en secteur « s » pour une raison identique. En ajoutant « dans l'ensemble de la zone » devant les paragraphes sur les pylônes, on corrige cette erreur.

Changements apportés au PLUI :

Le règlement de la zone A (Article 4.6 « Hauteur des constructions et des installations ») est modifié comme suit :

Les deux paragraphes sur les pylônes sont placés avant la règle sur les serres et non plus après. Dans le règlement, un commentaire (en vert) indique le changement de place des alinéas.

Les deux alinéas sur les pylônes et celui sur les serres ont été changés de place (intévertis) « La hauteur maximale des pylônes, antennes relai, éoliennes... et des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) posés au sol n'est pas réglementée.

Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments, la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction avec possibilité éventuelle de dépasser la hauteur maximale.

En secteur As, la hauteur des serres-tunnels et des tunnels agricoles doit être inférieure ou égale à 4m. »

Le règlement de la zone N (article 4.6 « Hauteur des constructions et des installations ») est modifié comme suit :

« Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Ns :

La hauteur maximum des constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne doit pas dépasser 12 m.

La hauteur de l'extension d'un logement existant [...]

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des pylônes, antennes relai, éoliennes... et des antennes ...

Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments, ... » .

→ **Correction de la règle de hauteur par rapport aux limites séparatives dans les zones UD1, UD2 et UD3 (zones pavillonnaires)**

En zones UD1 UD2 et UD3, la règle prévoit que l'on peut s'implanter en limite avec la hauteur maximum « en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de la limite ».

Or, si la construction voisine n'est pas en limite on ne peut pas s'y adosser ; la rédaction de l'article 4.6 a été corrigée.

Changements apportés au PLUI :

Le règlement 4.6 « Hauteur des constructions et des installations » des zones UD1, UD2 et UD3 est modifié comme suit :

3.1 Hauteur en limite séparative :

«3.1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, la hauteur de la construction projetée peut atteindre en limite la hauteur maximum définie au point 1 :

~~en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de la limite. »~~

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite,

- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté à moins de 5 m de la limite. »

→ **Précision de la règle de hauteurs par rapport aux limites séparatives dans le règlement des zones UE3 et UE4 (zones d'activités économiques)**

Dans les zones UE3 et UE4, le point 3 de l'article 4.6 est manquant ; il a donc été ajouté.

Changements apportés au PLUI :

Le règlement 4.6 des zones UE3 et UE4 est complété comme suit :

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

→ Remise en ordre des paragraphes dans le règlement des zones UA et UD concernant les toitures (centres anciens et zones pavillonnaires)

Dans les zones UA et UD, le chapitre 5.2 relatif aux toitures est composé de 3 parties, mais elles sont présentées dans le mauvais ordre : les toitures terrasses sont en premier, puis viennent en 2° les généralités qui de ce fait, ne s'appliquent qu'au paragraphe qui suit : les toitures à pans ; ces généralités ne s'appliquent pas aux toitures terrasses.

L'article 5.2 a donc été remis dans le bon ordre, afin que les généralités s'appliquent à tous les types de toitures.

Changements apportés au PLUI :

L'article 5.2 « **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures** », rubrique **toitures des zones UA et UD** est donc modifié : le paragraphe sur les toitures terrasses est placé à la fin après celui sur les toitures à pans.

Un commentaire est ajouté en vert :

Les paragraphes suivants comprenant les généralités et les toitures à pans sont placés en premier, devant le paragraphe sur les toitures terrasses

L'article commence désormais par "Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade..." jusqu'à "En cas de restauration, les matériaux employés..." ; puis vient le paragraphe sur les toitures à pans puis enfin celui sur les toitures terrasses. Le contenu du texte est inchangé.

→ Ajout d'une exception dans la règle des toitures pour les petites extensions dans les zones UA, UB, UC, UD, UV, UZ, UCRU 1 à 6, UCRU9, AUP1r

La règle relative aux toitures impose à toutes les toitures terrasses d'être végétalisées, et aux toitures en pente des zones UA et UD d'avoir une pente de 35% minimum. Comme l'a suggéré une commune, des exemptions méritent d'être ajoutées, en prenant modèle celles des règles de végétalisation (règles communes art 6.2), en les adaptant aux spécificités des toitures.

Changements apportés au PLUI :

Dans les zones UA et UD, où les pentes de toit et la végétalisation des toitures terrasses sont règlementées, l'article 5.2 « **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures** », paragraphe **des toitures** est complété comme suit :

Règles alternatives :

"Les dispositions concernant la pente des toits et la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites ou des monuments historiques."

Dans les zones UB, UC, UV, UZ, UCRU1 à 6 et 9 et AUP1r, comprenant seulement des règles pour la végétalisation des toitures terrasses, l'article 5.2 « **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures** », paragraphe **des toitures** est complété comme ci-dessus, sauf la première phrase (où il n'est pas fait mention de la pente de toit), rédigée comme suit :

Règles alternatives :

Les dispositions concernant la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites ou des monuments historiques.

→ **Précision des règles d'intégration dans le paysage des antennes et de leurs accessoires dans le règlement des zones A, AL, N et NL (Zones agricoles et naturelles, STECAL)**

À la différence des autres zones où les antennes et leurs accessoires sont autorisés, dans les zones A, AL, N, et NL, l'intégration de ces éléments techniques dans le paysage n'est pas précisée. La même règle que dans les autres zones est par conséquent ajoutée.

Changements apportés au PLUI :

Ainsi, dans l'article 5.2 « **Caractéristiques architecturales des façades et des toitures** » des zones A, AL, N et NL est complété avec un nouvel alinéa :

• **Les éléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

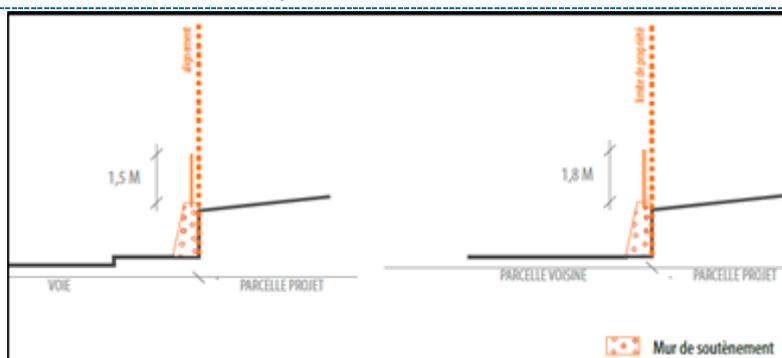
L'implantation des antennes d'émission ou de réception, de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance et de leurs équipements techniques doit être assurée en recherchant la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment et des vues depuis l'espace public.

→ **Correction d'un schéma illustrant la règle des clôtures dans les règles communes**

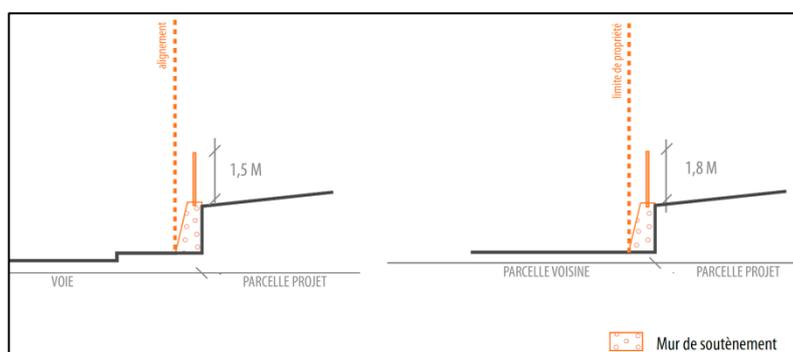
Une commune a fait remarquer à Grenoble-Alpes Métropole que le schéma représentant la clôture sur le mur de soutènement était mal dessiné, dans la mesure où la ligne représentant la limite de propriété était placée devant la clôture qui de fait se trouvait implantée sur le domaine public / chez le voisin.

Changements apportés au PLUI :

En conséquence cette erreur matérielle a été corrigée dans l'article 5.3 « **Caractéristiques des clôtures** » dans les règles communes : le schéma du mur de soutènement est remplacé.



Ancien schéma



Nouveau schéma

→ Harmonisation des règles concernant les clôtures dans les zones urbaines mixte UC, UD, UCRU 1, 2, 3, 5, et 9

Il a été demandé à Grenoble-Alpes Métropole d'harmoniser les règles concernant les clôtures dans les zones urbaines mixtes. En effet, dans les zones UC UD et certaines zones UCRU, le règlement des clôtures est en majeure partie identique à celui des règles communes. Pour ces zones il a donc été décidé de renvoyer aux règles communes quand cela était possible afin d'harmoniser et de simplifier le règlement et de ne conserver dans le règlement des zones que les paragraphes spécifiques à certaines zones.

Changements apportés au PLUI :

La règle de l'article 5.3 « Caractéristiques des clôtures » des zones UC, UD UCRU1, 2, 3, 5, et 9 est basculée dans les règles communes et remplacée par la mention :

"En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement)."

Ne subsiste dans le règlement de zone qu'une règle d'implantation en limites séparatives spécifique à ces zones, que l'on ne peut donc pas basculer dans les règles communes.

Ce basculement vers les règles communes entraîne l'application pour les zones UC et UD de la règle suivante :

sont interdits : "les murs de clôture pleins de plus de 1 m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant."

Cette règle ne figurait pas dans le règlement des zones UC et UD, alors qu'elle figurait dans les règles communes et dans le règlement des zones UCRU1, 2, 3, 5, et 9. Il a été choisi d'en généraliser l'application.

Dans les règles communes :

Les règles figurant dans les règlements de zone sont basculées dans les règles communes.

En outre, dans la liste des interdictions, les mots "sauf dans les zones UCRU1, 2, 3, 5, et 9" sont ajoutés devant "dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas", car ces 5 zones UCRU sont toutes hors zone de montagne.

La modification est reportée dans le rapport de présentation : Tome 4 (livret métropolitain) / Partie 3 / 2- autres dispositions réglementaires / 7- clôtures (article 5.3) / a-Les clôtures en zones urbaines.

3_2_5 SURFACES VEGETALISEES ET PERMEABLES

→ Précision sur la règle de plantation d'arbres concernant les arbres existants conservés

La règle concernant la végétalisation des espaces de pleine terre de plus de 100m² ne précise pas si les arbres existants sont comptabilisés ou non. Il convient donc de le préciser.

Changements apportés au PLUI :

L'article 6.2 « Surfaces végétalisées ou perméables » dans les règles communes est modifié comme suit :

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², un arbre au moins sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant aux modalités de plantation et au choix des essences présentées dans l'OAP Paysage et Biodiversité. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones A, AL, N et NL.

→ Précision de la règle de végétalisation concernant les parties privatives

Il a été demandé s'il était possible de compter dans le pourcentage de végétalisation à réaliser :

- les plantes en bacs béton sur les balcons des appartements
- les jardinières.

Dans les deux cas la réponse est non, car les bacs et jardinières sont amovibles. De plus la présence de végétation n'est pas vérifiable lorsqu'elle se trouve dans les parties privatives.

Changements apportés au PLUI :

L'article 6.2 « Surfaces végétalisées ou perméables » des règles communes est complété de la façon suivante :

À la liste de ce que les espaces végétalisés ou perméables comprennent est ajouté :

« - La végétation mise en place sur les parties communes des constructions (hors parties privatives telles que balcons, terrasses des logements...)

À la liste de ce que les espaces végétalisés ou perméables ne comprennent pas est ajouté :

« Les jardinières.»

Le rapport de présentation est complété : tome 4 (livret métropolitain), 3° partie 3 / 2- autres dispositions réglementaires / 8°- traitement environnemental et paysager / A / c- coefficients de pondération (article 6.2).

→ **Modification de la nature des matériaux utilisés pour les espaces extérieurs tels que cheminements et stationnements**

Il a été demandé de préciser la nature et la qualité des matériaux utilisés pour les cheminements et stationnements.

Cette précision est nécessaire puisque même perméables, les matériaux employés sur les cheminements sont souvent recouverts de matériaux pour partie minéral qui ne doivent pas être considérés comme de la pleine terre car ils ne permettront jamais les mêmes usages (récréation, plantations...).

Changements apportés au PLUI :

L'article 6.2. « Surfaces végétalisées ou perméables » dans les règles commune est modifié comme suit :

La rédaction de la dernière ligne du tableau de pondération est modifiée de la façon suivante :

« Espaces extérieurs réalisés ~~en matériaux partiellement perméables~~ **en matériaux perméables ou en matériaux semi-perméables avec revêtement pour partie minéral** : cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements »

Le rapport de présentation, Tome 4 (livret métropolitain) / Partie 3 / 2- autres dispositions réglementaires :

- chapitre 1- la trame verte et bleue / A / e- Renforcer la place de la nature en milieu urbain / Les surfaces végétalisées ou perméables
- chapitre 8- traitement environnemental et paysager / A / c- coefficients de pondération (article 6.2).

→ **Correction d'une incohérence de règle dans la zone UCRU1 concernant les toitures végétalisées (zone de renouvellement urbain Artelia à Echirolles)**

En zone UCRU1, le ratio de pleine terre peut être diminué si les toitures sont végétalisées. La règle mérite d'être rédigée différemment afin qu'il soit bien clair que la pleine terre ne doit pas être réalisée sur le toit (ce qui ne serait pas cohérent avec sa définition).

Changements apportés au PLUI :

L'article 6.2 « Surfaces végétalisées ou perméables » de la zone UCRU1 est donc modifié comme suit :

« - Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
Dans le cas où les toitures sont végétalisées, l'autorisation de construire pourra être accordée à des constructions réservant au moins entre 10 et 15 % du tènement aux aménagements paysagers de pleine terre. Ce pourcentage pourra être ramené à 10% minimum, sous réserve que la toiture des constructions soit végétalisée, dans les conditions prévues à l'article 5.2.

La modification est reportée dans **le rapport de présentation : Tome 4 (livret métropolitain) / Partie 3 / 1- zonage et règlement / 3- zones UC / C / a_distinction UCRU1-UC1 / 5- surfaces végétalisées (art. 6.2).**

→ Harmonisation des règles de végétalisation entre les zones A et N (Zones agricoles et naturelles)

La règle de végétalisation de la zone N est rédigée de façon différente de celle de la zone A ; il n'est pas indiqué explicitement que la règle s'applique aux changements de destination et aux logements.

La règle est donc complétée en reprenant les termes de la zone A.

Changements apportés au PLUI :

Article 6.2 de la zone A : Pour les changements de destination et les constructions nouvelles, lorsqu'ils sont à destination de logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole (hors annexes), au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

En conséquence l'article 6.2 « Surfaces végétalisées ou perméables » de la zone N est complété comme suit :

Pour tous les projets hors exploitations agricoles et forestières et équipements d'intérêt collectif, pour les changements de destination et les extensions de constructions destinées au logement (hors annexes) :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié : partie 3 / 1- le zonage et règlement / 9- les zones A et N / i- la végétalisation (article 6.2)

3_2_6_DECHETS

→ Correction du titre de l'article 6.5 dédié à la collecte des déchets

Le service de la Métropole en charge de la collecte des déchets a demandé à ce que le titre de l'article 6.5 soit complété pour préciser qu'il s'agit uniquement des déchets ménagers et assimilés ; ainsi cela exclut les déchets industriels, spécifiques etc...

Changements apportés au PLUI :

En conséquence le titre de l'article 6.5 « Aménagement d'emplacements spécifiques dédiés à la collecte des déchets » dans les règles communes et de toutes les zones est modifié comme suit :

6.5. Aménagement d'emplacements spécifiques dédiés à la collecte des déchets ménagers et assimilés

Le Tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié :

- partie 2 / 1 - OAP sectorielles / A / a / 3- Thématique « Construire une Métropole résiliente »
- partie 3 / l'organisation du règlement / b- les règlements de zones

→ Suppression d'une règle alternative pour les équipements d'intérêt général et de service public concernant la collecte des déchets

La règle générale indique qu'il faut aménager sur le terrain une aire de présentation des déchets et que cet emplacement doit être directement accessible aux camions de ramassage, depuis les voies.

Une règle alternative prévoit que les équipements publics peuvent aménager cette aire sans qu'elle soit accessible directement depuis la voie publique, ce qui oblige les camions à entrer sur le terrain.

Le service de ramassage des déchets de la Métro a demandé que cette règle alternative soit supprimée car elle induit des manœuvres parfois difficiles pour les camions et qu'elle ne correspond pas au cahier des charges de la collecte. De plus, les besoins spécifiques de certains équipements publics sont gérés par le biais de conventions signées avec le service des ordures ménagères.

Changements apportés au PLUI :

En conséquence les règles alternatives de l'article 6.5 « Aménagement d'emplacements spécifiques dédiés à la collecte des déchets » dans les règles communes sont supprimées :

Règles alternatives

Une aire de présentation pour la collecte peut être aménagée sur la parcelle des équipements d'intérêt général et des services publics, à condition qu'elle soit accessible aux poids lourds du service de la collecte et qu'elle soit dimensionnée de manière à répondre aux préconisations du cahier de recommandations techniques de collecte (disponible sur le site web de la Métro).

Le Tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié :

- partie 3 / 2 autres dispositions réglementaires / 9- gestion des déchets (art 6.5)

3_2_7 STATIONNEMENT

→ Précision de ce qui constitue une aire de stationnement

La notion d'« aire de stationnement » n'est pas définie dans le PLUI. En conséquence on ne sait pas comment appliquer la règle dans le cas où il existe plusieurs poches de stationnement sur un même projet.

En conséquence, la règle a été précisée et une définition a été ajoutée dans le lexique.

Changements apportés au PLUI :

L'article 7.1.1 « Principales caractéristiques des aires de stationnement » dans les règles communes est modifié comme suit :

Lorsque le projet prévoit la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la production d'au moins 50 kWh/m² de surface de stationnement (places véhicules légers hors circulations) et par an.

La définition suivante est ajoutée au lexique :

Aire de stationnement : Ensemble de places de stationnement de véhicules matérialisées et comprenant plus de 2 places contiguës. Un même projet peut comprendre plusieurs aires de stationnement. Ex : un total de 20 places distribuées en 3 aires : une de 7 places, une de 3 places et une de 10 places.

→ Correction, précision et harmonisation des règles de stationnement pour les véhicules motorisés et les cycles pour les projets sur les constructions existantes, extensions et changements de destination

L'article 7.1.3 encadre le nombre de places à réaliser en cas de changement de destination ou en cas de travaux sur une construction existante. Toutefois cet article mérite d'être reformulé de façon plus claire. D'autre part la règle telle que formulée dans le PLUI approuvé (règlement des zones UD3 et UD4) conduit à imposer la réalisation d'une place de stationnement voiture pour les petites extensions (10m² par exemple) du fait des dispositions de l'article 7.1.2. Il convient de dispenser ces petits projets, jusqu'à 60m² de SP de la réalisation de places de stationnement.

Changements apportés au PLUI :

L'article 7.1.3 « Stationnement des véhicules motorisés / Dispositions particulières » des zones UD3 et UD4 est modifié comme suit :

Changements de destination et constructions existantes

Constructions existantes, extensions et changements de destination

En cas de travaux sur les constructions existantes :

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes sans changement de destination ou dans le cas d'extensions, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures. Cependant, pour les opérations créant moins de 60m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

- s'il y a dans le cas d'un changement de destination, les places de stationnement supplémentaires correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination.

- s'il n'y a pas changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de surface de plancher créée.

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié : partie 3 / 2- autres dispositions réglementaires /10- stationnement / B / c_ définition des normes de stationnement pour les véhicules...

Pour faire suite à la modification mentionnée ci-dessus et afin d'harmoniser l'écriture de la règle entre les différentes zones, l'article 7.1.3 « Stationnement des véhicules motorisés / Dispositions particulières » des zones UA, UB, UC, UD1, UD2, UE et UZ est modifié comme suit :

Changements de destination et constructions existantes

Constructions existantes, extensions et changements de destination

Lors de ~~Dans le cas~~ de travaux sur les constructions existantes, ~~d'extension~~ ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures.

Cependant, ~~en cas de travaux sur les constructions existantes ou de changement de destination~~ pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

De la même manière et afin d'harmoniser l'écriture de la règle, l'article 7.2.3 « Stationnement des cycles / Dispositions particulières » dans les règles communes est modifié comme suit :

Changements de destination et constructions existantes

Constructions existantes, extensions et changements de destination

Lors de ~~Dans le cas~~ de travaux sur les constructions existantes, ~~d'extension~~ ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles.

Cependant, ~~en cas de travaux sur les constructions existantes ou de changement de destination~~ pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

→ **Précision de la règle d'obligation de réalisation d'aires de livraison sur la parcelle**

L'article 7.1.3 des règles communes est rédigé de telle manière qu'il laisse penser que si un commerce de moins de 4000 m² génère un besoin de livraison, l'aire de livraison doit être réalisée sur la parcelle de l'opération. Or, sauf en zones économiques (UE) et d'équipement (UZ), ce n'était pas l'objectif initial qui visait à imposer ces places de livraison sur la parcelle du projet uniquement pour les opérations de plus de 4000m² de surface de plancher. La règle est donc reformulée et clarifiée.

Changements apportés au PLUI :

Le paragraphe relatif aux livraisons est supprimé dans l'article 7.1.3 « Stationnement des véhicules motorisés / Dispositions particulières » dans les règles communes :

Aires de livraisons

~~Les aires de livraisons et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons doivent être réalisés sur l'assiette foncière de l'opération.~~

L'article 7.1.3 « Stationnement des véhicules motorisés / Dispositions particulières » est modifié comme suit dans les zones UE et UZ :

Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, ~~la réalisation~~ l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité économique concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons ~~est exigée~~ sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

L'article 7.1.3 « Stationnement des véhicules motorisés / Dispositions particulières » est modifié comme suit dans les autres zones : A, AL, N, NL, UA, UB, UC, UCRU4, UD et UV

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		Obligations
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m ² SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m ² SP	Prise en compte du besoin de livraisons généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	≥ 4 000 m ² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison. Les aires de livraisons et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons doivent être réalisés sur l'assiette foncière de l'opération.
Autres destinations		Pas d'obligation

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement livraison, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) est modifié : partie 3 / 2- autres dispositions réglementaires /10- stationnement / B / g_ Dispositions règlementaires pour l'aménagement de places de livraisons.

→ Précision sur les caractéristiques des places de stationnement pour les vélos

La règle concernant les caractéristiques des aires de stationnement pour les cycles ne rappelle pas qu'il faut que ces places soient couvertes et closes lorsqu'elles sont situées à l'extérieur des bâtiments et qu'elles desservent des constructions à usage de bureau, d'habitation ou d'industrie, car cette obligation relève du code de la construction et de l'habitation. Toutefois les instructeurs préfèrent que ces règles soient rappelées dans le règlement du PLUi afin que ces obligations soient systématiquement prises en compte par les pétitionnaires.

Changements apportés au PLUi :

L'article 7.2.1 « Stationnement des cycles / Principales caractéristiques des aires de stationnement » dans les règles communes est complété comme suit :

Localisation des places

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération.

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

Pour les bâtiments à destination principale de bureau, d'industrie ou d'habitation groupant au moins deux logements/hébergements, l'espace de stationnement des vélos peut être réalisé en extérieur à condition d'être couvert et clos.

Pour les autres destinations et en complément des prescriptions du présent règlement, la réalisation des places de stationnement vélo doit répondre aux caractéristiques définies aux articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation.

3_2_8_RESEAUX

→ Précision des règles d'enfouissement des réseaux en cas d'opération d'aménagement d'ensemble

A la demande des opérateurs de téléphonie mobile, les règles d'enfouissement des réseaux sont précisées en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Changements apportés au PLUI :

L'article 9.6 des règles communes « Déploiement de la fibre optique » est complété comme suit :

« Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

Lorsque l'unité foncière est desservie par un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée. Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public (existant ou futur) en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ».

3_2_9_ENERGIE

→ Précision de la règle applicable concernant les bureaux dans les secteurs de performances énergétiques renforcées

Dans les périmètres de renforcement des performances énergétiques de niveaux 1 et 2, Production d'énergies renouvelables :

La règle indique les types de constructions concernées par cet article mais laisse de côté les immeubles de bureau à vocation mixte avec par exemple du bureau en étages et des commerces en rez-de-chaussée.

Il convient donc de préciser qu'il s'agit des immeubles à vocation dominante de bureau, en reprenant la même rédaction que dans les règles communes, afin que tous les types de constructions soient couverts par la règle.

Changements apportés au PLUI :

L'article 10 « Energie et performances énergétiques » des zones UA2, UB, UC1 et UC2 est modifié comme suit :

Toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur :

- au minimum 40 kWh_{ef} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la réglementation thermique ;
- au minimum 80 kWh_{ef} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante de bureaux, y compris des administrations.

→ Précision de la règle de performance énergétique

L'article 10 impose un renforcement des performances énergétiques pour les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique 2012. Ce renforcement s'exprime en besoin bioclimatique (Bbio) et en consommation d'énergie primaire annuelle (CEP). L'objectif est de prendre comme référence la CEP brute, c'est-à-dire hors énergie renouvelable éventuellement produite par la construction nouvelle projetée. Cette précision a été affichée de façon plus précise.

Changements apportés au PLUI :

L'article 10 « Energie et performances énergétiques » des règles communes est modifié comme suit :

- Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 20% par rapport à cette réglementation, en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (CEP). ~~La bonification de CEP liée à la production d'énergie renouvelable est exclue du calcul.~~ La CEP doit être présentée brute, c'est-à-dire sans tenir compte de la production éventuelle d'énergie renouvelable.

De même, l'article 10 « **Energie et performances énergétiques** » des zones UA2, UB, UC1 et UC2 est modifié comme suit :

• Constructions nouvelles
Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette réglementation, en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (CEP). ~~La bonification de CEP liée à la production d'énergie renouvelable est exclue du calcul.~~ La CEP doit être présentée brute, c'est-à-dire sans tenir compte de la production éventuelle d'énergie renouvelable.

3_2_10_AGRICULTURE

→ Précisions des règles d'emprises au sol et de hauteurs des tunnels et serres tunnels agricoles en zone Agricole

L'article 2.3 de la zone A stipule que les tunnels et serres-tunnels agricoles sont autorisés sans condition dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs Ak et As ; il est ensuite précisé qu'en As, il faut respecter les conditions de CES et de hauteur, mais aucune condition n'est prévue pour les secteurs Ak.

Cette erreur a été rectifiée, en remplaçant la première phrase de l'article 2.3 relative aux tunnels et serres-tunnels par un renvoi aux conditions d'emprise au sol et de hauteur, valable pour toute la zone A quel que soit le secteur considéré.

Changements apportés au PLUI :

L'article 2.3 « **Activités et installations soumises à des conditions particulières** » du règlement de la zone A est modifié comme suit :

~~dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs Ak et As : sans condition ;~~

Les tunnels et les serres-tunnels agricoles sont autorisés dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur fixées aux articles 4.4 et 4.6.

L'article « **4.4. Emprise au sol des constructions** » du règlement de la zone A est modifié comme suit :

En secteur As, l'emprise au sol totale des serres-tunnels et des tunnels agricoles doit être inférieure à 2000m² par exploitation.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol des serres-tunnels et des tunnels agricoles n'est pas réglementée.

L'article « **4.6. Hauteur des constructions et des installations** » du règlement de la zone A est modifié comme suit :

En secteur As, la hauteur des serres-tunnels et des tunnels agricoles doit être inférieure ou égale à 4m.

Dans le reste de la zone la hauteur des serres-tunnels et des tunnels agricoles doit rester dans la limite de la hauteur maximale.

Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain est modifié : partie 3 / 1 / 9 : zones agricoles et naturelles / A / a : articles 1 et 2

→ **Modification de la mise en page et mise à jour du sommaire**

Le règlement des risques est un document riche. Pour permettre une lecture plus facile, il est ajouté en en-tête le nom de la partie et du chapitre qui se rapporte à chaque partie. Cela permet également de mieux distinguer le règlement pour les aléas du Drac du règlement pour les aléas multirisques. Le sommaire est réorganisé afin de mieux mettre en valeur les différences de traduction règlementaire des aléas liés au Drac ainsi que de la première partie afin de permettre une distinction notamment des aléas naturels, des aléas miniers et technologiques.

Changements apportés au PLUI :

Le règlement des risques est modifié.

Un en-tête est donc ajouté comme suit :



Le sommaire est modifié comme suit :

Avant	Après
SOMMAIRE	SOMMAIRE
ANCIEN SOMMAIRE	NOUVEAU SOMMAIRE
PARTIE 1 _ DISPOSITIONS GENERALES 7	PARTIE 1 _ DISPOSITIONS GENERALES 7
1_ OPPOSABILITE DE LA REGLE 8	OPPOSABILITE DE LA REGLE 8
2_ TERRITOIRE CONCERNE 8	TERRITOIRE CONCERNE 8
3_ SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPROUVEES 9	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPROUVEES 9
4_ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES NATURELS 10	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES NATURELS 9
5_ DEFINITIONS 12	1_ DEFINITIONS 12
6_ CALCUL DU RESI 17	2_ CALCUL DU RESI 17
7_ REGLES RELATIVES AUX SECTEURS IDENTIFIES DANS LES BANDES DE PRECAUTIONS 23	3_ REGLES RELATIVES AUX SECTEURS IDENTIFIES DANS LES BANDES DE PRECAUTIONS 23
8_ DISPOSITIONS POUR LES PROJETS IMPLANTES LE LONG DES AXES D'ECOULEMENTS PREFERENTIELS 24	4_ DISPOSITIONS POUR LES PROJETS IMPLANTES LE LONG DES AXES D'ECOULEMENTS PREFERENTIELS 24
9_ DISPOSITIONS CONCERNANT LES COURS D'EAU, FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES 26	5_ DISPOSITIONS CONCERNANT LES COURS D'EAU, FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES 26
10_ PROJETS ADMIS PAR EXCEPTION DANS CERTAINES DES ZONES OU LE PRINCIPE GENERAL EST L'INTERDICTION DES PROJETS 27	6_ PROJETS ADMIS PAR EXCEPTION DANS CERTAINES DES ZONES OU LE PRINCIPE GENERAL EST L'INTERDICTION DES PROJETS 27
11_ DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 29	DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 29
12_ DISPOSITIONS SPECIFIQUES LES RISQUES MINIERES 31	DISPOSITIONS SPECIFIQUES LES RISQUES MINIERES 31
PARTIE 2 _ RÉGLEMENTATION DES PROJETS POUR LE RISQUE D'INONDATION DU DRAC 34	PARTIE 2 _ RÉGLEMENTATION DES PROJETS POUR LE RISQUE D'INONDATION DU DRAC 34
1_ CRUE RAPIDE DES RIVIERES (C) 35	CRUE RAPIDE DES RIVIERES (C) 35
2_ DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RC ET RC' 35	DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RC ET RC' 35
3_ DISPOSITIONS RC PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 36	DISPOSITIONS RC PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 36
4_ DISPOSITIONS RC PE (APPLICABLES EN ZONES RC AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 40	DISPOSITIONS RC PE (APPLICABLES EN ZONES RC AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 40
5_ DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RCU ET RCN 43	DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RCU ET RCN 43
6_ DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RCU ET RCN PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 44	DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES RCU ET RCN PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 44
7_ DISPOSITIONS RCU ET RCN PE (APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 48	DISPOSITIONS RCU ET RCN PE (APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 48
8_ DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC 53	DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC 53
9_ DISPOSITIONS BC PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 54	DISPOSITIONS BC PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 54
10_ DISPOSITIONS BC PE (APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 59	DISPOSITIONS BC PE (APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 59
11_ DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2 63	DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2 63
12_ DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2 PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 64	DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2 PN (APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX) 64
13_ DISPOSITIONS BC1 ET BC2 PE (APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 67	DISPOSITIONS BC1 ET BC2 PE (APPLICABLES AUX PROJETS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS) 67

À noter que le règlement des risques faisant apparaître les projets de modification comporte en introduction le sommaire avant modification et le sommaire après modification. Le reste du document est présenté selon la nouvelle organisation pour faciliter la lecture du document. Les évolutions décrites ci-après font référence à cette nouvelle organisation du document.

→ Clarification de la lecture du règlement

Les premiers paragraphes du règlement des risques posent les bases de l'opposabilité de la règle d'urbanisme pour la prise en compte des risques. Aujourd'hui, cette règle demeure insuffisamment comprise, aussi, il est proposé de réécrire le paragraphe 2 relatif au territoire concerné ainsi qu'une partie de la partie traitant des servitudes d'utilité publique.

Changements apportés au PLUI :

Le titre « Territoire concerné » de la partie 1 du règlement des risques est modifié comme suit :

TERRITOIRE CONCERNE

Le présent règlement porte sur les communes ayant fait l'objet de la réalisation d'une carte des aléas et sur l'affichage de connaissances de risque n'ayant pas le statut d'une Servitude d'Utilité Publique. Ces éléments sont retranscrits sur les plans B1 des « Risques Naturels » et B2 des « Risques Anthropiques » du PLUI. Les dispositions mentionnées plus bas ne concernent en aucun cas les communes couvertes par un plan de prévention des risques approuvé.

Les dispositions générales mentionnées dans la présente partie (partie 1) s'appliquent à l'ensemble du territoire métropolitain concerné par les zonages des plans B1 des « Risques Naturels » et/ou B2 des « Risques Anthropiques » du PLUI.

Les dispositions de la partie 2 relatives aux risques d'inondation du Drac du présent règlement portent uniquement sur les communes ayant fait l'objet du porter-à-connaissance du Préfet en date du 16 mai 2018 (voir tableau ci-dessous). Les zonages relatifs à ces risques figurent sur le plan B1 des « Risques Naturels ».

Claix	Grenoble	Seyssinet-Pariset
Champagnier	Noyarey	Seyssins
Champ-sur-Drac	Pont-de-Claix	Varces-Allières-et-Risset
Echirolles	Saint-Georges-de-Commiers	Veurey-Voroize
Fontaine	Sassenage	Vif

Les dispositions de la partie 3 relatives aux « multirisques » du présent règlement concernent uniquement les communes ayant fait l'objet de la réalisation d'une carte des aléas (voir tableau ci-dessous). Les zonages relatifs à ces risques sont retranscrits sur les plans B1 des « Risques Naturels ».

Bresson	Jarrie	Saint-Georges-de-Commiers
Brié-et-Angonnes	Minibel-Lanchâtre	Saint-Martin-d'Hères
Champ-sur-Drac	Mont-Saint-Martin	Saint-Paul-de-Varces
Champagnier	Montchaboud	Saint-Pierre-de-Mésage
Claix	Notre-Dame-de-Commiers	Sarcenas
Echirolles	Notre-Dame-de-Mésage	Séchilienne
Eybens	Poisat	Vaulnaveys-le-Bas
Grenoble	Pont-de-Claix	Vaulnaveys-le-Haut
Le Gua	Quaix-en-Chartreuse	Venon
Herbeys	Saint-Barthélemy-de-Séchilienne	Vizille

Les dispositions du présent règlement des risques n'ont pas le statut de Servitude d'Utilité Publique.

Rappel

Dans les zones hors de celles identifiées par le zonage réglementaire, principalement à proximité de ces zones, le risque peut être faible (en termes d'intensité ou de probabilité d'occurrence) ou incertain pour les aléas pris en compte. En conséquence, il a été choisi de ne pas y imposer de mesures de prévention des risques. Ceci ne dispense pas les porteurs de projets de réfléchir à l'intérêt d'une prise en compte des risques naturels, notamment pour une probabilité plus faible d'occurrence dans le cas de projets à la vulnérabilité particulière.

Les terrains se situant à proximité de ceux faisant l'objet d'un zonage réglementaire relatifs aux risques ne sont pas soumis à cette réglementation. Toutefois, le principe de précaution ne dispense pas les porteurs de projets de réfléchir à l'intérêt d'une prise en compte des risques naturels, quand bien même la probabilité d'occurrence serait plus faible.

Le titre « Servitude d'Utilité Publique » de la partie 1 du règlement des risques est modifié comme suit :

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPROUVEES

Les dispositions réglementaires telles que définies dans le présent document ne sont pas opposables aux communes disposant d'un document d'affichage des risques naturels, technologiques et d'inondations approuvés. Il convient pour ces territoires d'appliquer les dispositions propres à chaque document. Les dispositions spécifiques de chaque document d'affichage des risques approuvés définies dans les plans B1 des « Risques Naturels » et B2 des « Risques Anthropiques » sont disponibles dans l'annexe 1 « Servitudes d'utilité publique » du PLUi.

Les documents d'affichage des risques ayant fait l'objet de servitudes d'utilité publique approuvées (PPRI, PPRN, PPRT) sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Les dispositions réglementaires supplémentaires définies dans le présent règlement s'appliquent en sus pour les parcelles concernées également par un zonage du plan B1 des « Risques Naturels » et/ou du plan B2 des « Risques Anthropiques » du PLUi.

Lorsque deux règles divergent, il est rappelé qu'il convient d'appliquer la règle la plus contraignante. Les dispositions spécifiques de chaque document d'affichage des risques approuvés reportées dans les plans B1 des « Risques Naturels » et B2 des « Risques Anthropiques » sont disponibles dans l'annexe 1 « Servitudes d'utilité publique » du PLUi.

→ Précision de la règle concernant les bandes de précautions

Des bandes de précautions ont été identifiées sur le territoire métropolitain. Ces dernières ont généralement été tracées à partir d'aléas I (Inondation de plaine), C (crues rapide des rivières) et T (crues torrentielles). Il s'agit des aléas généralement retenus pour définir un lit mineur. Toutefois, la commune du Fontanil-Cornillon est concernée par un aléas I' en lit mineur pour le cours d'eau du Laffray à l'aval de la route départementale. Aussi, les dispositions concernant les bandes de précautions sont complétées selon l'écriture suivante.

Une modification a également été effectuée afin de corriger une erreur matérielle portant le renvoi des bandes de précautions issues d'un aléa torrentiel vers un aléa autre. Il convient ainsi d'appliquer les dispositions relatives aux zones RT2 du chapitre IV.1 et non III.1.

Changements apportés au PLUi :

Le règlement des risques est modifié :

3 REGLES RELATIVES AUX SECTEURS IDENTIFIES DANS LES BANDES DE PRECAUTIONS

Cas général

Dans les secteurs où sont identifiées des bandes de précautions (bandes de recul de 20 à 50m, bandes de précaution de type Hx100m ou bandes de précautions des barrages EDF) telles qu'identifiées par le plan B1 relatif aux risques naturels, il convient d'appliquer la règle la plus contraignante associée à l'aléa pris en considération :

- Pour une bande de précaution associée à un cours d'eau classé en crues de rivières « C »
 - Le règlement du PPRN ou du PPRI relatif au lit mineur du cours d'eau ou,
 - Il conviendra d'appliquer les dispositions définies dans le titre III par le chapitre I.1 Dispositions applicables en zones RC
- Pour une bande de précaution associée à un cours d'eau classé en inondations de plaine « I »
 - Le règlement du PPRN ou du PPRI relatif au lit mineur du cours d'eau ou,
 - Il conviendra d'appliquer les dispositions définies dans le titre III par le chapitre II.1 Dispositions applicables en zones RI
- Pour une bande de précaution associée à un cours d'eau classé en inondations de pied de versant « I' »
 - Le règlement du PPRN ou du PPRI relatif au lit mineur du cours d'eau ou,
 - Il conviendra d'appliquer les dispositions définies dans le titre III par le chapitre III.1 Dispositions applicables en zones RI'
- Pour une bande de précaution associée à un cours d'eau classé en crues torrentielles « T »
 - Le règlement du PPRN relatif au lit mineur du cours d'eau ou,
 - Il conviendra d'appliquer les dispositions définies dans le titre III par le chapitre ~~III.1~~ IV.1 Dispositions applicables en zones RT2

→ Précision de la règle concernant la mise hors d'eau dans les constructions

Les règlements de la zone Bc1-Bc2 et Bi1-Bi2 du règlement multirisque prévoyaient une règle alternative à la surélévation de 0,6 ou de 1,2m dont le but était de faire abstraction à la surélévation générique à condition de réaliser une modélisation par un bureau d'étude compétent. Ce point a été exclu de l'ensemble des dispositions portant sur les aléas hydrauliques de la partie 3 du règlement des risques puisque, telle que formulée, la règle ne prévoyait pas les garde-fous nécessaires prévus dans le cadre d'une étude plus large (étude de versant par exemple).

Un tel dispositif ne garantit par la mise en œuvre suffisamment efficace du principe de résilience lié à l'évitement. Aussi, le règlement est réécrit comme suit.

Changements apportés au PLU :

Le règlement des risques est modifié aux chapitres I.3 et II.3 de la partie 3.

Au chapitre I.3 :

CHAPITRE I.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BC1 ET BC2

Les zones Bc1 sont soumises à un **aléa** faible C1 en zones urbanisées.

Les zones Bc2 sont soumises à un **aléa** moyen C2 en zones urbanisées.

Le principe général applicable aux projets est l'autorisation. Le présent règlement limite toutefois les autorisations pour les projets les plus sensibles.

Définition de la mise hors d'eau

La mise hors d'eau se définit au regard de la carte des hauteurs d'eau élaborée dans le cadre de l'étude de qualification des aléas dans son emprise de validité. La hauteur de référence pour le projet correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 m sur la carte correspond à une hauteur de référence de +0,6 m).

En dehors de l'emprise de validité, l'estimation des hauteurs et des vitesses d'écoulement peut se faire :

- ~~Soit~~ en prenant une hauteur par défaut :
 - Pour les projets en zone Bc 1 : $TN + 0,5 \text{ m} + 20\%$ soit une hauteur pour le projet de **0,6 m** ;
 - Pour les projets en zone Bc 2 : $TN + 1,0 \text{ m} + 20\%$ soit une hauteur pour le projet de **1,2 m** ;
- ~~Soit en interpolant les résultats des modélisations voisines, par un bureau d'étude compétent sur le sujet qui aura la responsabilité des résultats estimés.~~

Au chapitre II.3 :

CHAPITRE II.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BI1 ET BI2

Les zones Bi1 sont soumises à un **aléa** faible I1 en zones urbanisées.

Les zones Bi2 sont soumises à un **aléa** moyen I2 en zones urbanisées.

Le principe général applicable aux projets est l'autorisation. Le présent règlement limite toutefois les autorisations pour les projets les plus sensibles.

Définition de la mise hors d'eau

La mise hors d'eau se définit au regard de la carte des hauteurs d'eau élaborée dans le cadre de l'étude de qualification des aléas dans son emprise de validité. La hauteur de référence pour le projet correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 m sur la carte correspond à une hauteur de référence de +0,6 m).

En dehors de l'emprise de validité, l'estimation des hauteurs et des vitesses d'écoulement peut se faire :

- ~~Soit~~ en prenant une hauteur par défaut :
 - Pour les projets en zone Bi 1 : $TN + 0,5 \text{ m} + 20\%$ soit une hauteur pour le projet de 0,6 m ;
 - Pour les projets en zone Bi 2 : $TN + 1,0 \text{ m} + 20\%$ soit une hauteur pour le projet de 1,2 m ;
- ~~Soit en interpolant les résultats des modélisations voisines, par un bureau d'étude compétent sur le sujet qui aura la responsabilité des résultats estimés.~~

Par ailleurs dans le chapitre II relatif aux aléas d'inondation de plaine, l'article 3.15 portant sur la surélévation des accès au sous-sol fait référence à l'aléa de crue rapide des rivières. Ce point a été corrigé et remplace la référence aux articles Bc1-Bc2 par Bi1-Bi2 comme suit :

3.15 – les sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment) ;

Les projets listés à l'article 3.15 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- La cote d'accès au sous-sol doit être située à 0,7 m au-dessus du terrain naturel en zone ~~Bc1~~ **Bi1** et à 1,4 m au-dessus du terrain naturel en zone ~~Bc2~~ **Bi2** de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé ;
- Les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence doivent être cuvelées et doivent disposer de portes étanches.

→ Précision de la règle concernant l'occupation des zones en dessous de la limite des plus hautes eaux connues pour la partie 2

L'occupation humaine permanente des surfaces situées sous les limites des plus hautes eaux connues est interdite. Cette interdiction est généralement précisée en début de chaque disposition réglementaire spécifique à chaque traduction réglementaire des aléas du Drac. Toutefois, afin d'éviter des oublis et dans l'objectif de rester fidèle à la rédaction retenue dans le porter-à-connaissance du préfet du 16 mai 2018, le règlement des risques est complété.

Changements apportés au PLUI :

Le règlement des risques, partie 2, BC PE, point 3.9 est modifié comme suit :

3.9 – les changements de destination ou de sous-destination ;

Les projets listés à l'article 3.9 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements pour les établissements de soin et de santé avec hébergements et les établissements pénitentiaires. Les autres projets peuvent admettre une augmentation du nombre de logements et d'hébergements si un document d'engagement du maître d'ouvrage certifie que la structure et les fondations de la construction sont résistantes et que les réseaux (électricité, assainissement notamment) sont adaptés à l'aléa. Dans ce cas, les éventuels nouveaux logements et hébergements doivent être hors d'eau ;
- **Les nouveaux aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente ;**
- Les bâtiments faisant l'objet d'une surface de plancher supérieure à 40 m² doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge ;
- Les surfaces de plancher du projet doivent être, par sous-destination, inférieures ou égales à celles du projet préexistant. S'il est démontré que la structure et les fondations de la construction sont résistantes et que les réseaux (électricité, assainissement notamment) sont adaptés à l'aléa, cette limitation des surfaces de plancher ne s'applique pas.

→ Précision de la règle concernant les renvois des dispositions supplémentaires et les références au règlement-type

Dans un certain nombre de cas, et notamment pour les règlements de la partie 3, Bc1-Bc2 ainsi que Bi1-Bi2, le renvoi vers la bonne ligne peut ne pas avoir été fait ou faire référence à la mauvaise disposition. Ces erreurs de traduction sont corrigées comme suit :

Changements apportés au PLUI :

Le règlement des risques est modifié.

- Pour la partie 2 – Dispositions applicables en zones Bc1 et Bc2 :

ARTICLE 3. AUTORISATIONS AVEC PRESCRIPTIONS

Les projets listés aux articles 3.1 à ~~3.16~~ **3.17** sont admis sous réserve de vérifier les prescriptions générales suivantes :

- Le projet doit démontrer qu'il n'aggrave pas les risques pour les tiers et n'en provoque pas de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet ;
- Le projet doit prendre en compte les risques identifiés, être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections...). Dans les secteurs concernés par le ou les aléas identifiés, les constructions, occupations et utilisations du sol admises doivent garantir la stabilité et l'intégrité des constructions, la non-aggravation des risques en tout point ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Pour se faire, toutes les dispositions nécessaires à l'adaptation des constructions au niveau d'aléa considéré devront être prises ;
- Tous les dispositifs de protection et d'adaptation doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art ;
- Le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement ;
- Le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- Tous les biens et équipements extérieurs (matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes etc.) des espaces publics ou privés, doivent faire l'objet d'un dispositif dimensionné pour éviter ou résister à l'aléa et ne doivent pas aggraver le risque.

- Pour la partie 3, Chapitre I.3.A :

ARTICLE 3. AUTORISATIONS AVEC PRESCRIPTIONS

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.16 3.17 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- Le projet doit démontrer qu'il n'aggrave pas les risques pour les tiers et n'en provoquer pas de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet ;
- Le projet doit prendre en compte les risques identifiés, être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...). Dans les secteurs concernés par le ou les aléas identifiés, les constructions, occupations et utilisations du sol admises doivent garantir la stabilité et l'intégrité des constructions, la non-aggravation des risques en tout point ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Pour se faire, toutes les dispositions nécessaires à l'adaptation des constructions au niveau d'aléa considéré devront être prises ;
- Le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;
- Le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- Tous les biens et équipements extérieurs (matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes etc.) des espaces publics ou privés, doivent faire l'objet d'un dispositif dimensionné pour éviter ou résister à l'aléa et ne doivent pas aggraver le risque.

3.17 – les constructions autres que celles listées précédemment ;

Les projets listés à l'article 3.16 3.17 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée ;
- Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- Le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- La structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- Les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- Les réseaux et équipements techniques doivent résister ou éviter l'aléa ;

- Pour la partie 3, Chapitre II.3.A :

ARTICLE 3. AUTORISATIONS AVEC PRESCRIPTIONS

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.16 3.17 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- Le projet doit démontrer qu'il n'aggrave pas les risques pour les tiers et n'en provoquer pas de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet ;
- Le projet doit prendre en compte les risques identifiés, être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...). Dans les secteurs concernés par le ou les aléas identifiés, les constructions, occupations et utilisations du sol admises doivent garantir la stabilité et l'intégrité des constructions, la non-aggravation des risques en tout point ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Pour se faire, toutes les dispositions nécessaires à l'adaptation des constructions au niveau d'aléa considéré devront être prises ;
- Le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;
- Le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- Tous les biens et équipements extérieurs (matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes etc.) des espaces publics ou privés, doivent faire l'objet d'un dispositif dimensionné pour éviter ou résister à l'aléa et ne doivent pas aggraver le risque.

3.17 – les constructions autres que celles listées précédemment.

Les projets listés à l'article 3.16 3.17 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée ;
- Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- Le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- La structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- Les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- Les réseaux et équipements techniques doivent résister ou éviter l'aléa ;
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas ou peu perturbé et qu'elles n'occasionnent pas de dommages lors des crues.

- Pour la partie 3, Chapitre II.3.B :

ARTICLE 3. AUTORISATIONS AVEC PRESCRIPTIONS

Les projets listés aux articles 3.1 à 3.9 3.10 sont admis sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- Le projet doit démontrer qu'il n'aggrave les risques pour les tiers et n'en provoque pas de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet ;
- Le projet doit prendre en compte les risques identifiés, être adapté à l'aléa et garantir la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, protections ...). Dans les secteurs concernés par le ou les aléas identifiés, les constructions, occupations et utilisations du sol admises doivent garantir la stabilité et l'intégrité des constructions, la non-aggravation des risques en tout point ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Pour se faire, toutes les dispositions nécessaires à l'adaptation des constructions au niveau d'aléa considéré devront être prises ;
- Tous les dispositifs de protection et d'adaptation doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art ;
- Pour les cas de projets sur existant conduisant à une évolution de l'emprise au sol, cette évolution doit se faire hors d'une marge de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;
- Le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- Tous les biens et équipements extérieurs (matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes etc.) des espaces publics ou privés, doivent faire l'objet d'un dispositif dimensionné pour éviter ou résister à l'aléa et ne doivent pas aggraver le risque.

- Pour la partie 3, Chapitre III.2.A :

3.17 – les constructions autres que celles listées précédemment.

Les projets listés à l'article 3.16 3.17 sont admis sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- Les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements vulnérables soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée ;
- Les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée ;
- Le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement ;
- Le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements ;
- La structure et les fondations doivent être dimensionnées de manière à résister aux forces dynamiques et statiques et aux phénomènes d'érosion, affouillements et tassements engendrés par la crue de référence ;
- Les matériaux employés sous la hauteur de référence seront choisis de manière à résister aux dégradations par immersion et à éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité ;
- Les nouveaux réseaux et équipements techniques doivent résister ou éviter l'aléa ;
- Les nouvelles installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas ou peu perturbé et qu'elles n'occasionnent pas de dommages lors des crues. Elles doivent être conçues pour qu'un retour à la normale soit rendu possible dans des délais courts.

Les références au règlement-type relèvent d'une erreur matérielle identifiée 6 fois dans l'ensemble du règlement. Le règlement est modifié comme suit dans :

- La partie 1, Dispositions applicables aux risques naturels :

Sont traités par le présent règlement type les phénomènes naturels suivants dont la nature est précisée par le tableau ci-dessous :

- La partie 3, Chapitre V, Ravinement et ruissellement sur versant, Chapitre V.1, V.2, V.3, V.4 et V.5 :

Les zones RV1 sont potentiellement soumises à différents **aléas**, dont le détail est décrit dans la grille de correspondance aléas-zonage associée à ce règlement type.

Les zones RV2 sont potentiellement soumises à différents **aléas**, dont le détail est décrit dans la grille de correspondance aléas-zonage associée à ce règlement type.

Les zones BV1 sont potentiellement soumises à différents **aléas**, dont le détail est décrit dans la grille de correspondance aléas-zonage associée à ce règlement type.

Les zones BV2 sont potentiellement soumises à différents **aléas**, dont le détail est décrit dans la grille de correspondance aléas-zonage associée à ce règlement type.

Les zones BV3 sont potentiellement soumises à différents **aléas**, dont le détail est décrit dans la grille de correspondance aléas-zonage associée à ce règlement type.

3_2_12_LEXIQUE

→ Amélioration du renvoi vers le lexique

Les mots et expressions employés dans le règlement sont parfois complexes ou propres au PLUI de la Métropole, d'où l'ajout d'un lexique dans lequel on retrouve un certain nombre de définitions. Nous avons choisi de ne pas indiquer les mots définis dans le lexique par un astérisque car vu leur nombre, notamment dans certaines phrases, cela aurait perturbé la lecture. Afin d'indiquer plus clairement au lecteur que le lexique existe, une phrase a été ajoutée dans le préambule des règles communes et des règlements de zones pour le préciser.

Changements apportés au PLUI :

Le préambule des règles communes et de toutes les zones est complété ainsi :

Le règlement de chaque zone est complété par les Dispositions générales, qui comprennent :

- les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones),
- le lexique, **qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisées dans le texte du règlement,**
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

→ Précision de la définition de changement de destination

À la demande des usagers et des urbanistes des communes, la définition du changement de destination est complétée.

Changements apportés au PLUI :

Le **lexique** est complété ainsi :

Destinations des constructions :

Les destinations de constructions sont :

[...]

Le passage d'une destination à une autre constitue un changement de destination.

Les règles applicables aux changements de destination sont celles applicables aux nouvelles constructions, sauf mention contraire du règlement.

→ Complément apporté à la définition d'énergies renouvelables

Les exigences PLUi ont pour but de faire émerger de nouvelles productions locales d'énergie renouvelable. Or, la récupération de chaleur fatale se base sur une production d'énergie existante (ex : grande chaufferie industrielle). Si cette production venait à être arrêtée, la récupération d'énergie fatale ne pourrait plus se faire. Il ne s'agit donc pas d'une production d'énergie à proprement parler.

De plus, la chaleur fatale n'est pas considérée comme une énergie renouvelable dans la mesure où cette chaleur, dans la très grande majorité des cas, est initialement produite par combustible non renouvelable.

Il apparaît donc nécessaire de préciser la notion d'énergie renouvelable, afin d'exclure l'énergie fatale récupérée du calcul des exigences PLUi en matière de production d'énergie renouvelable.

Une erreur de numéro du code de l'Energie est de plus rectifiée.

Changements apportés au PLUi :

La définition des énergies renouvelables donnée au **lexique** est modifiée comme suit :

Les énergies renouvelables sont définies à l'article ~~L.212-2~~ **L.211-2** du Code de l'Energie. Il s'agit notamment de l'énergie hydraulique, de l'énergie solaire photovoltaïque, de l'énergie solaire thermique, de la géothermie, du bois énergie, du biogaz etc. Les combustibles fossiles ou fissiles **et la récupération d'énergie fatale** ne sont pas des sources d'énergies renouvelables. Le règlement parle de production d'énergie renouvelable, c'est-à-dire d'une production sur le site à partir d'une ressource renouvelable.

3_2_13 AUTRES MODIFICATIONS TRANSVERSALES

→ Modification de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique, cinéma » en application d'un décret

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a modifié la liste des sous-destinations de constructions appartenant à la destination commerce et activités de service : les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique, cinéma » sont scindées en : « cinéma », « hôtels », « autres hébergements touristiques ».

Changements apportés au PLUi :

La modification est faite dans :

- **Le règlement écrit :**
 - **Règles communes**, articles 2.1 et 9.6
 - article 1.1 des **zones UD3, UE1, UE2, UE4, UV, UZ1, UZ2, UZ3 et AUE1**, dans la destination commerce et activités de service
 - article 2.1 des **zones UD3, UD4, UE1, UE2, AUE1, AUD3, AUD4, AL et NL**

- **Le lexique :**
 - Dans la définition de « Local d'activité »
 - A la fin du lexique dans la présentation de l'arrêté relatif aux destinations et sous-destinations

- **Le tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) :**
 - Dans la partie 3 / L'organisation du règlement / C : les indices
 - Dans la partie 3 / 1° : zonage et règles afférentes... :
 - 4- zones mixtes UD / B / a : articles 1 et 2
 - 5- Zones éco UE / B / a : art 1 et 2
 - 7- Zones d'équipements UZ / zones UZ1
 - 7- Zones d'équipements UZ / B / a : articles 1 et 2 / indice « c »
 - 9- Zones agricoles et naturelles A et N / B / a : STECAL / indice « t »
 - Dans la partie 3 / 2° : autres dispositions réglementaires :
 - Trame verte et bleue / A / e : renforcer la place de la nature.../ protection des parcs

- Commerce / a : les secteurs d'activités / les outils du PLUi
 - 12- Desserte par les réseaux / c : réseaux électriques...
- **Le tome 4 du rapport de présentation / Livret communal de Grenoble** : Faire métropole autour de la diversité des paysages / Identifier et mettre en valeur les éléments de patrimoine, p 49.

→ Précision de la date d'approbation du PLUi

Plusieurs règles du PLUi contiennent la mention "à compter de l'approbation du PLUi". Cette mention doit être précisée, sinon on ne saura pas de quelle approbation il s'agit (celle de l'élaboration, ou d'une modification ultérieure). La date choisie est celle de l'approbation de l'élaboration du PLUi, soit le 20/12/2019, date qui est ajoutée au texte partout où elle doit être précisée.

Changements apportés au PLUi :

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Dans le préambule des règles communes et de toutes les zones :

Le préambule des règles communes et de toutes les zones est complété comme suit :
Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles...

À l'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » des règles communes

Dispositions particulières relatives à l'application des PAPA (périmètres d'attente de projets d'aménagement) Lorsque l'unité foncière où se situe le projet est couverte par un PAPA [...], les constructions, installations ou extensions créant plus de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sont interdites pendant une durée maximum de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » du règlement des zones UA2, UA3, UD3 et UD4 (centres anciens et zones pavillonnaires)

Dans les secteurs « au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles », [...]. Cette disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » du règlement des zones UE et AUE1 (zones d'activité économique)

Habitation :

Les extensions de logements sont autorisées dans les conditions suivantes : [...], dans la limite de 30 m² de surface de plancher une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019).

À l'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » du règlement de toutes les zones (sauf AU, UV, A, AL N, et NL)

Commerce et activités de service / Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail :

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) [...], un établissement ou un regroupement commercial existant [...] : Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 2.1 « Constructions soumises à des conditions particulières » du règlement des zones AUE1, UE1 et UE2 (zones d'activité économique)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'extension des constructions destinées aux bureaux est autorisée, dans la limite de la création de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux, en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 2.3. « Activités et installations soumises à des conditions particulières / L'activité commerciale de détail et de proximité » du règlement de toutes les zones sauf AU, UV, A, AL N, et NL

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) : une activité commerciale de détail et de proximité [...] : bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 4 « Implantation et volumétrie des constructions et des installations » des règles communes

Les règles d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives ne s'appliquent pas : en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019), dans la limite du volume existant.

À l'article 4.4 « Emprise au sol des constructions » du règlement des zones UD3 et UD4 (zones pavillonnaires)

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) [...] peuvent néanmoins faire l'objet de de transformation ou d'extension à concurrence de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 4.4 « Emprise au sol des constructions » du règlement de la zone AUE1 (zone à urbaniser de type UE1 : activités productives et artisanales)

L'emprise au sol est limitée pour les constructions édifiées indépendamment de la réalisation d'une opération d'ensemble : pour les extensions de logements existants : [...] une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019), ...

À l'article 4.4 « Emprise au sol des constructions » du règlement de la zone A (zone agricole)

Pour les logements existants, qu'ils soient liés ou non à une exploitation agricole, une extension de la construction initiale est autorisée, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (20/12/2019) si cette extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 150 m², (l'emprise au sol s'apprécie à la date d'approbation du PLUi : 20/12/2019).

À l'article 4.4 « Emprise au sol des constructions » du règlement de la zone N (zone naturelle)

L'extension des constructions existantes destinées au logement est autorisée, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (20/12/2019), si cette extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 150m² (l'emprise au sol s'apprécie à la date d'approbation du PLUi : 20/12/2019).

À l'article 4.5. « Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine » des règles communes

Les règles figurant à l'article 4.5 des règlements de zones [...] ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

À l'article 4.6. « Hauteur des constructions et des installations » des règles communes

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale : la réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019), dans le volume existant.

À l'article 5.2. « Caractéristiques architecturales des façades et toitures / Aspect des matériaux » du règlement des zones UA et UE (centres anciens et zones d'activité économique)

Sont interdits : les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi (20/12/2019).

Le même ajout est fait dans la 3^e partie du Tome 4 du rapport de présentation (livret métropolitain) aux chapitres suivants :

1- zonage et règlement / 4- zones UD / B / d- L'emprise au sol (article 4.4)

2- autres dispositions réglementaires :

2- commerce / B / c - synthèse

10- stationnement / b - définition du zonage

12 - desserte par les réseaux / A / d : nécessité de recourir à des règles graphiques

14- règlement des risques / B / a- carte des risques naturels.

→ **Suppression de la représentation du zonage sur les atlas E des périmètres d'intensification urbaine et G1 des OAP et secteurs de projet**

Dans la version approuvée du PLUi, le zonage PLUi est rappelé à titre d'information sur les atlas E et G1. Toutefois, la superposition des informations sur ces atlas rend peu lisible le zonage et complique la lecture au détriment des prescriptions propres à ces atlas. Il convient donc de supprimer le report du zonage sur ces atlas. Il reste représenté sur le plan A de zonage.

Changements apportés au PLUi :

L'**atlas E des périmètres d'intensification urbaine** est modifié pour supprimer le zonage dans la légende et dans l'atlas.

L'**atlas G1 des OAP et secteurs de projet** est modifié pour supprimer le zonage dans la légende et dans l'atlas.

3_3_MODIFICATIONS LIEES A DES SECTEURS DE PROJET

3_3_1_MODIFICATIONS SUR LE SECTEUR DE LA POSTE CHAVANT A GRENOBLE

→ **Réduction de périmètre du PAPA Hoche Malraux, introduction d'un plan masse et modification du plan des formes urbaines Hauteurs**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 20 décembre 2019, la Ville de Grenoble et la Métropole ont conjointement décidé d'inscrire un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) sur le secteur Hoche Malraux.

Pour mémoire, comme indiqué dans le rapport de présentation du PLUi au chapitre « Conforter le centre-ville élargi comme cœur de la Métropole », le PAPA devait permettre de « préparer le renouvellement urbain du secteur Malraux-Hoche-Lyautey dans l'optique d'une potentielle libération de grands tènements en centre-ville : CCI et la Poste. Il s'agit de mettre en cohérence le renouvellement de ce secteur et une vision globale de la ville ».

De plus, la justification complémentaire relative au PAPA au titre de l'article L151.41.5 du Code de l'Urbanisme telle qu'elle est inscrite au PLUi précise :

Situé entre le Boulevard Gambetta et la place d'Avril, en plein cœur de Grenoble, le secteur Malraux Hoche Lyautey est occupé par des équipements et services publics importants (IUT, CCI, Poste) en phase de restructuration.

Ce secteur occupe une place stratégique pour l'aménagement de la ville de Grenoble :

- *Dans le prolongement de l'extension du centre-ville vers la Caserne de Bonne ;*
- *À proximité des pôles d'échanges majeurs de Chavant et Victor Hugo ;*
- *En continuité directe avec des opérations récentes et structurantes pour le quartier (rue Hoche et Caserne de Bonne).*

Le secteur pourrait être amené à évoluer fortement dans les années à venir du fait du départ de la Chambre de Commerce et d'Industrie sur Europole et des réflexions menées sur le devenir des bâtiments actuellement occupés par l'IUT et la Poste. Toutefois, si les sites sont individuellement constructibles, ils doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement et de réaffectation concerté et abouti. L'objectif est d'engager une réflexion globale et de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier et du centre-ville élargi de Grenoble, négocié et partagé entre la commune, la Métropole, l'État, les propriétaires et les futurs porteurs de projets et ainsi de mieux mettre en œuvre le PADD.

C'est pourquoi le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA4) est mobilisé et inscrit au Plan G des OAP et secteurs de projet. En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à définir un projet d'aménagement global, cohérent et partagé visant à :

- *Étudier les programmations et les formes urbaines pour associer qualité de vie urbaine, environnementale et optimisation du foncier ;*
- *Traduire l'ambition du futur projet qui veillera à un aménagement d'ensemble cohérent visant notamment :*
 - *À requalifier des espaces publics vieillissants (en particulier les places André Malraux et d'Avril) en lien avec le projet Cœurs de Ville, Cœurs de Métropole et la requalification du boulevard Agutte-Sembat ;*
 - *À renforcer les continuités entre les quartiers de la rue de Strasbourg, la place Victor Hugo et la Caserne de Bonne pour recréer du lien entre ces différentes pièces du centre-ville grenoblois ;*
- *Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre ;*
- *Protéger le potentiel de renouvellement urbain dans cette attente.*

Les réflexions en cours sur le patrimoine de l'Etat (IUT-Gambetta) et la démarche de la CCI ayant conduit à une préemption du bâtiment par l'EPFL du Dauphiné en mars 2020, n'ont pas encore permis de finaliser l'étude urbaine engagée par la ville, ni de définir des orientations précises sur ces deux ensembles bâtis.

Toutefois, des premières orientations stratégiques ont pu être posées, que ce soit en matière d'objectifs programmatiques, de principes de compositions urbaines ou de valorisation des espaces publics à l'échelle du secteur. Ces orientations ont été partagées avec l'ensemble des partenaires au fil de l'avancée des études et ont permis d'accompagner la démarche d'appel à projet engagée sur le bâtiment de la « Poste Chavant ».

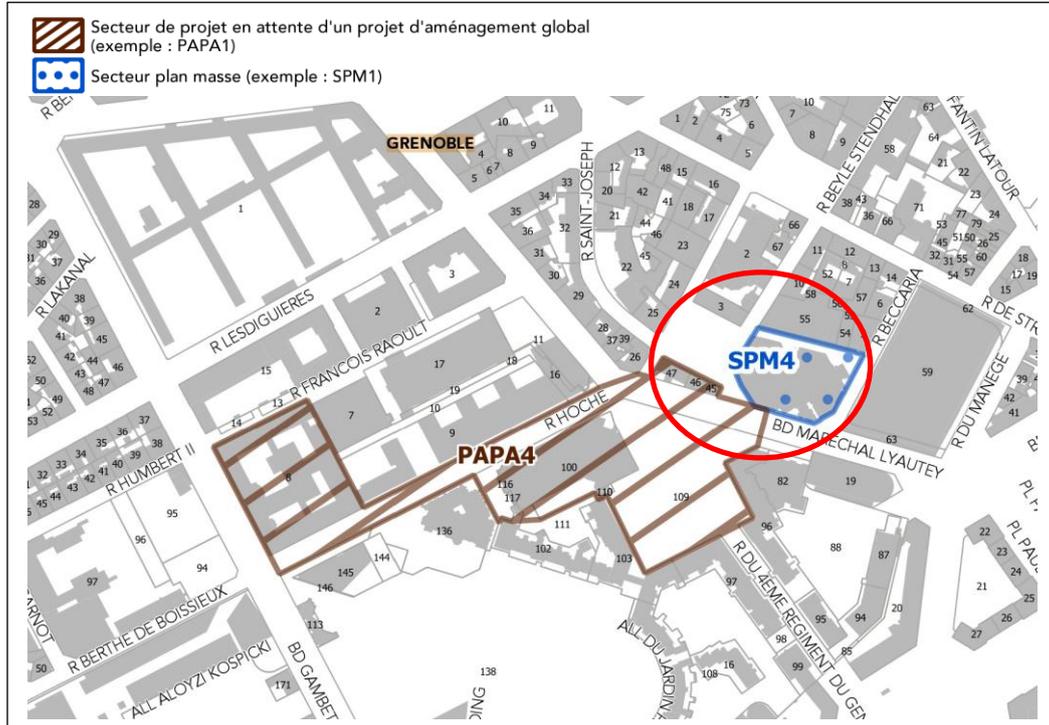
Cette consultation a abouti début 2020 à la sélection par un jury regroupant le propriétaire de la « Poste Chavant », la ville de Grenoble et la Métropole, d'un projet négocié, partagé et ambitieux de requalification de la tour qui s'inscrit pleinement dans les orientations portées par les collectivités sur ce secteur stratégique du centre-ville telle qu'elles étaient esquissées dans le PAPA. En effet :

- Par une requalification et une mise en valeur du bâtiment, il assure la préservation d'un patrimoine emblématique du cœur de Métropole tout en améliorant son insertion urbaine ;
- Par un travail de recomposition du rez-de-chaussée, il assure une plus grande animation de l'espace public et donc un renforcement des continuités commerciales et urbaines entre les quartiers ;
- Par le maintien d'activités tertiaires dans une partie de l'ensemble et l'introduction de nouvelles programmations (logements mixtes / commerces / restauration / sports et loisirs...), il assure le développement d'une vie urbaine foisonnante ;
- Par une ambition environnementale affirmée, il s'inscrit pleinement dans les objectifs locaux et s'affirme comme un exemple en matière de réhabilitation du patrimoine moderne.

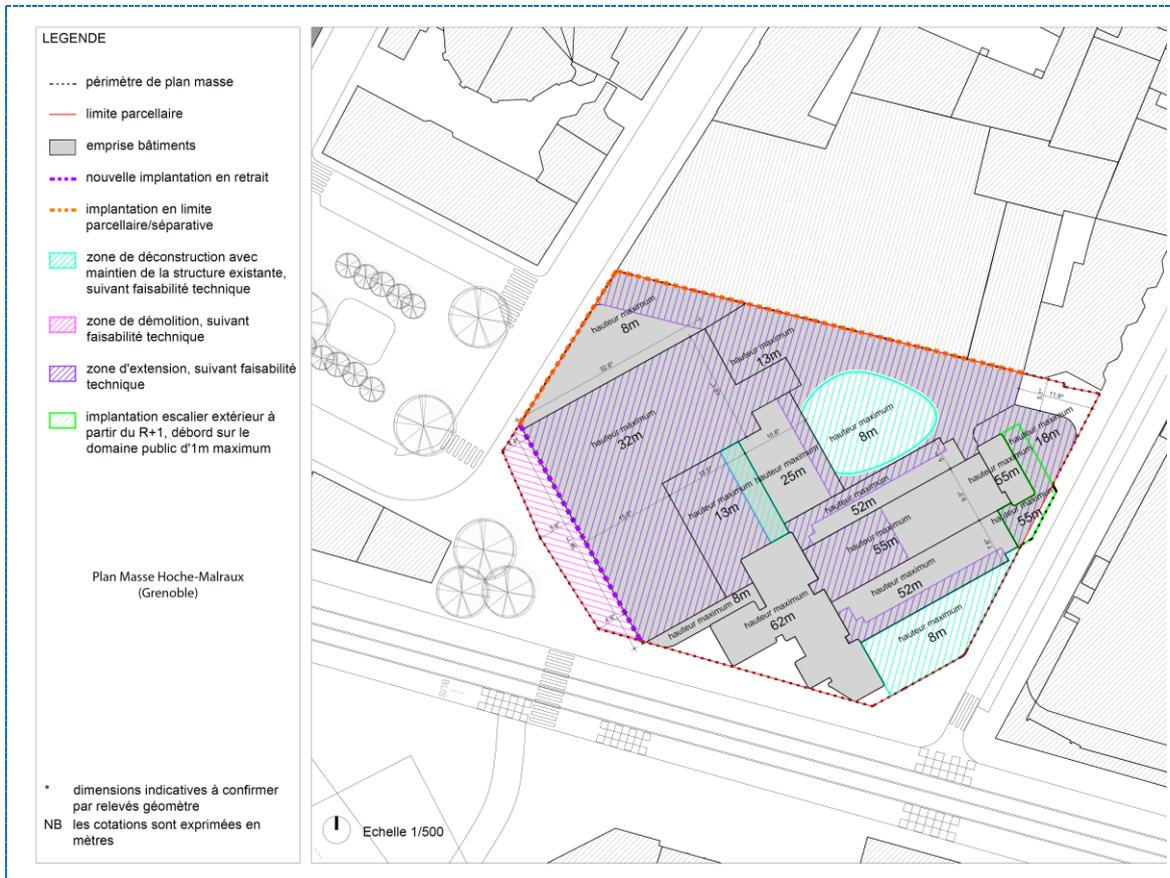
C'est pourquoi, il convient désormais de permettre sa réalisation dans les meilleurs délais en levant le périmètre d'attente qui bloque tout projet sur cette emprise. Afin de pouvoir assurer le renouvellement urbain de cet îlot, ont été soustraites du PAPA l'emprise de la Tour Chavant, celle de la place d'Avril et de l'îlot bâti séparant la place du boulevard Maréchal Lyautey. Comme exposé au point suivant, un nouveau secteur de Plan Masse permet d'encadrer les modifications à venir sur le tènement de la Poste.

Sur le reste du périmètre d'attente inscrit actuellement au PLUi, considérant les objectifs définis pour ce PAPA et au vu du travail restant à mener pour définir des orientations précises en terme de capacité de mutations des tènements et d'évolution des espaces publics (rue Hoche /

Extrait du PAPA Malraux Hoche Lyautey (Après)

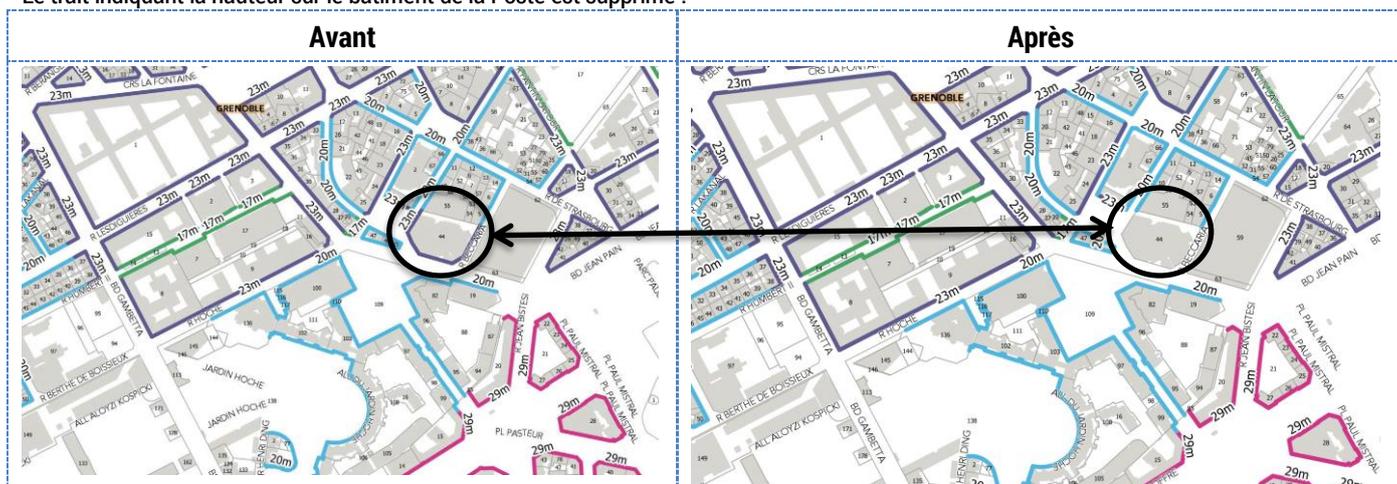


Le plan masse du secteur Hoche-Malraux est ajouté à l'atlas G2 des secteurs de plan masse :



L'atlas D2 des formes urbaines / hauteurs est modifié :

Le trait indiquant la hauteur sur le bâtiment de la Poste est supprimé :



Le livret communal de Grenoble est modifié en conséquence aux chapitres suivants :

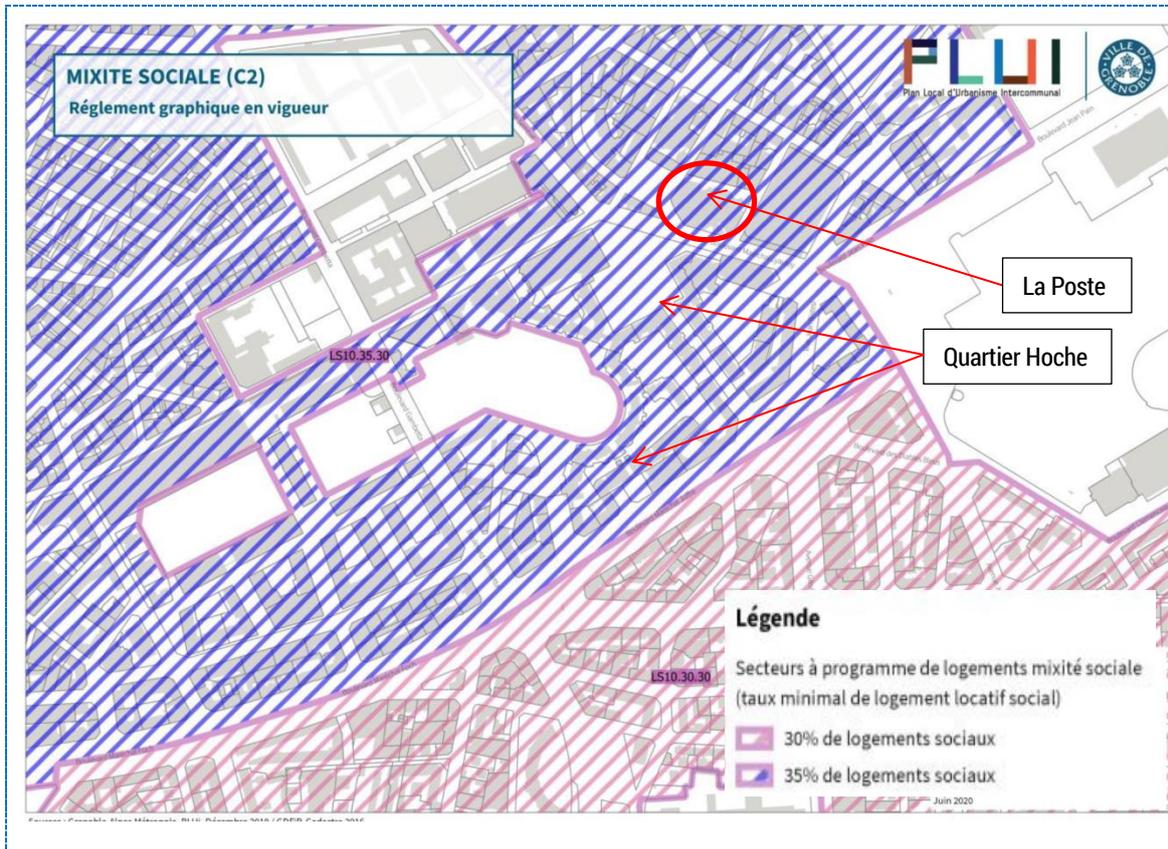
- Traduction réglementaire du PADD métropolitain / Construire une métropole polycentrique... / Conforter le centre-ville élargi.
- Traduction réglementaire du PADD métropolitain / justification complémentaire relative aux plans des formes urbaines (PFU) Le plan des hauteurs – secteurs Nord-Est et Sud-Ouest

→ Évolution des règles de Mixité Sociale

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Ville de Grenoble, soucieuse de répondre aux besoins de logements sociaux et conformément aux objectifs définis dans le PLH, a établi avec la Métropole une carte de mixité sociale établissant des obligations en matière de production de logements sociaux. Dans une logique de rééquilibrage territorial, différents secteurs ont ainsi été identifiés sur le territoire de la commune avec des taux minimum de 25, 30, 35 et 40% selon les secteurs et leurs contextes.

Le secteur Hoche a été inclus dans la grande "enveloppe" de l'hyper-centre où un minimum de 35% de logements sociaux a été imposé pour chaque opération.

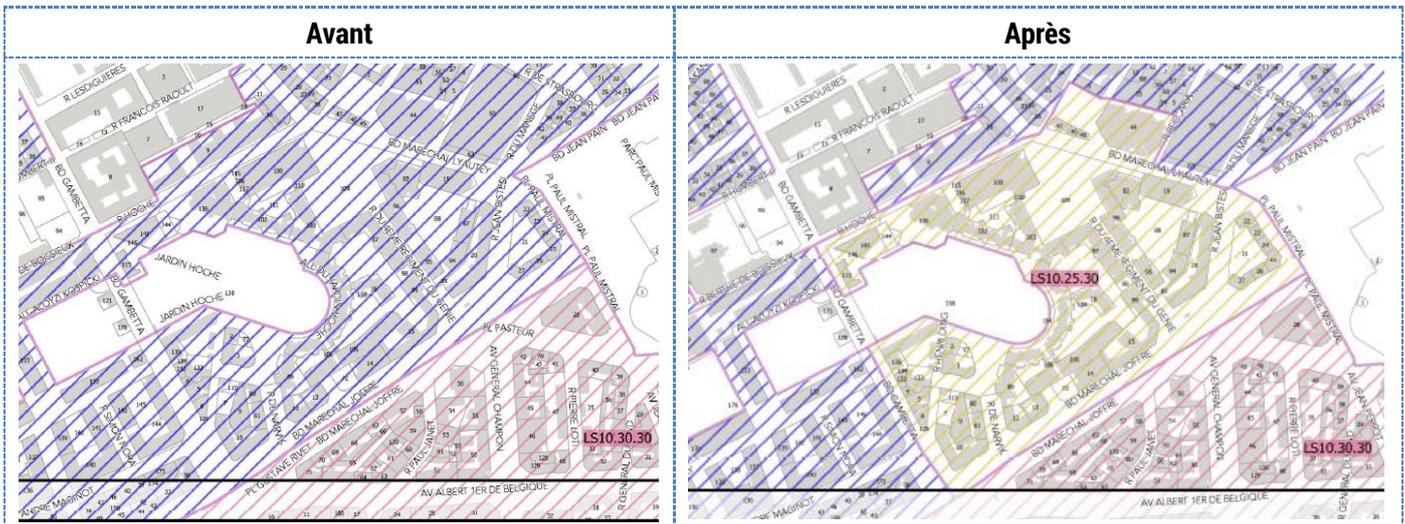
Toutefois, si l'on analyse le taux de logements sociaux à une échelle infra communale des IRIS (périmètres établis par l'INSEE), on peut observer que l'IRIS Hoche concentre déjà une très forte proportion de logements sociaux (environ 50%). Afin d'assurer une réelle mixité sociale sur ce quartier et éviter son décrochage ou sa stigmatisation, il semble donc nécessaire d'utiliser les opérations à venir sur ce secteur pour rééquilibrer la mixité sociale.



De ce fait, dans le cadre de cette modification simplifiée N°1 du PLUi, un secteur de mixité sociale à 25% est inscrit sur un périmètre regroupant l'IRIS Hoche (en déséquilibre de mixité) et le PAPA actuellement inscrit au PLUi (qui regroupe les potentiels de projets), afin de poursuivre l'effort de rattrapage de la commune, sans pour autant déséquilibrer le quartier.

Changements apportés au PLUi :

L'atlas C2 de la mixité sociale (planches H13 et H14) est modifié comme suit :



Les modifications ont été reportées dans le livret communal de Grenoble aux chapitres suivants :

- Traduction réglementaire du PADD métropolitain / répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Produire une offre de logements répondant aux besoins de tous
- Traduction réglementaire du PADD métropolitain / répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire / Produire une offre de logements répondant aux besoins de tous / Justification complémentaire relative à la mixité sociale

3_3_2_MODIFICATIONS SUR LE SECTEUR DU CADRAN SOLAIRE SUR LA COMMUNE DE LA TRONCHE

→ Modification du plan masse du projet Cadran solaire (SPM2 ; atlas G1) sur le territoire de La Tronche

Il s'agit ici de modifier le Plan masse du secteur de projet du Cadran Solaire (commune de La Tronche), dont le périmètre est intitulé « SPM2 » sur l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet. Le périmètre demeure inchangé, seul un bâtiment est concerné par une modification, à la demande de l'Université Grenoble-Alpes, partie prenante du projet.

L'emprise au sol du bâtiment était de 16m x 16m, elle est modifiée au profit de 18m x 18m. La hauteur maximale de ce même bâtiment est conservée en R+5, ce qui implique une augmentation de 500m² de surface de plancher environ.

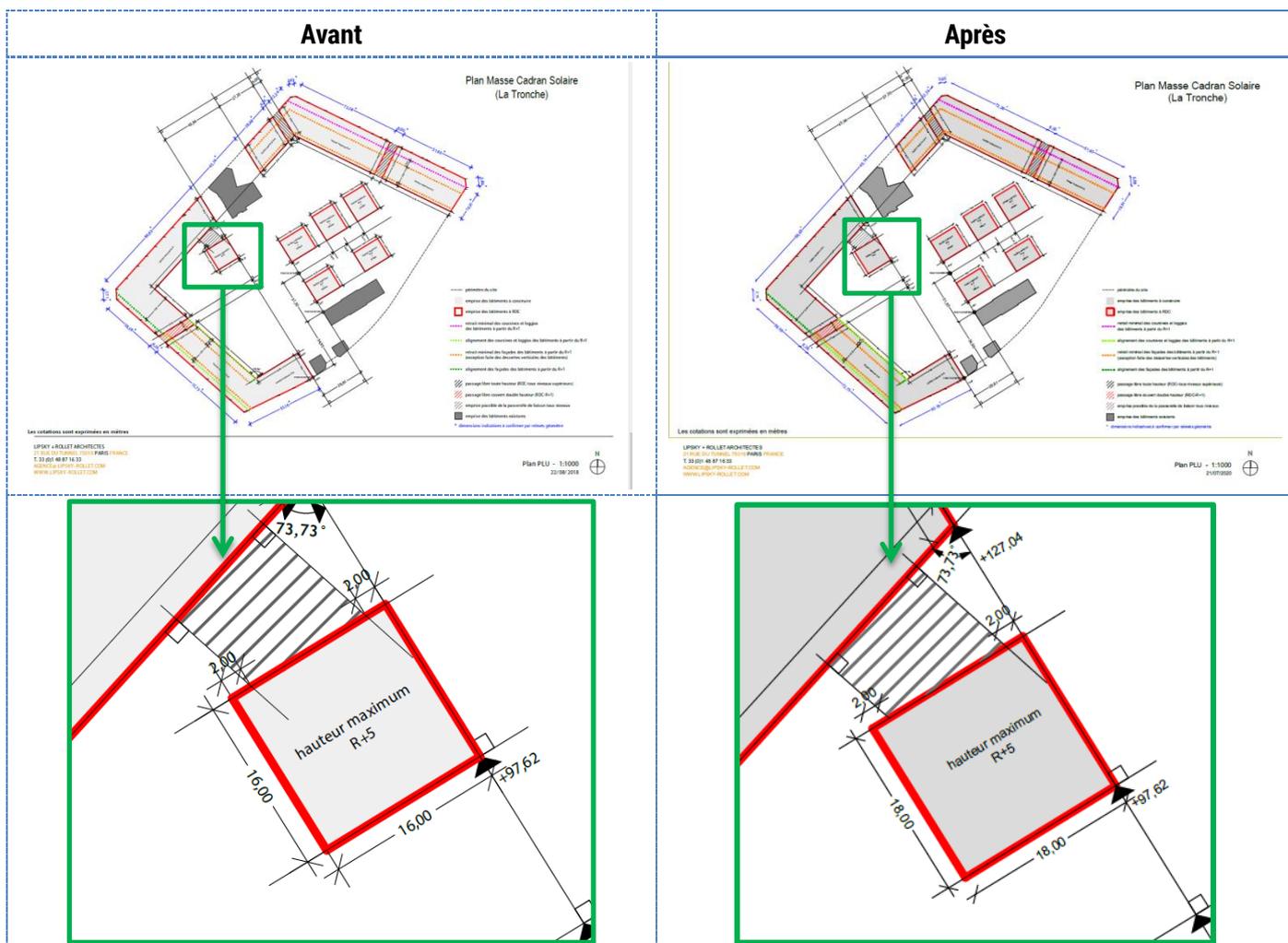
Cette modification rentre bien dans le champ réglementaire de la procédure simplifiée, n'entraînant pas une augmentation de surface d'au moins 20% de la zone concernée.

Changements apportés au PLUI :

Le plan masse du projet Cadran solaire à La Tronche (« SPM2 » du plan G1) est modifié dans le **plan G2**.

Le **livret communal de La Tronche** est modifié en conséquence. L'encart en page 17 de justification complémentaire relative au plan masse est actualisé.

Par ailleurs, l'encart en page 18 de justification mixité fonctionnelle et commerciale faisant l'objet d'une erreur matérielle est rectifié car il est question d'une CUC Cadran solaire, alors qu'elle a bien été supprimée entre l'arrêt et l'approbation du document de PLUI, il s'agit d'un oubli d'actualisation du livret.



3_4_MODIFICATION DES ANNEXES DU PLUI

→ Ajout d'une annexe informative sous forme d'atlas localisant les constructions et installations destinées à l'activité agricole

Il s'agit d'ajouter au PLUi des éléments d'information pour la déclinaison de l'orientation du PADD "Identifier les sièges et bâtiments d'exploitation agricoles situés dans les hameaux, ainsi que leurs parcelles attenantes, afin d'assurer un périmètre de fonctionnement."

Dans la version approuvée du PLUi en date du 20 décembre 2019, il ne figure pas de carte permettant de localiser les sièges et bâtiments d'exploitation agricoles.

De plus, dans son avis en date du 4 janvier 2019 sur le PLUi arrêté du 28 septembre 2018, la Chambre d'Agriculture de l'Isère avait demandé « l'identification des bâtiments agricoles » au PLUi.

Il faut donc ajouter une carte informative comportant ces informations.

Il est à noter que cette carte informative a été établie à partir des données fournies par la Chambre d'Agriculture de l'Isère en septembre 2019 à Grenoble Alpes Métropole. Pour l'application des périmètres de réciprocité définis à l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime, il conviendra de se référer aux dispositions du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les ICPE.

Changements apportés au PLUi :

Les annexes informatives sont modifiées comme suit :

Ajout d'un atlas 8_C Atlas des constructions et installations destinées à l'activité agricole.

Le **sommaire des annexes** est modifié en conséquence.

4_RECAPITULATIF DES PIECES DU PLUI MODIFIEES

- Règlement écrit : règles communes et règlements de zones :

Zone / article	PREAM BULE	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.3	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	5.2	5.3	6.2	6.5	7.1	7.2	9.6	10
R.com-munes	X				X			X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
UA1	X				X		X			X						X			X	X			
UA2	X				X		X			X						X			X	X			X
UA3	X				X		X			X					X	X			X	X			
UB	X				X		X			X						X			X	X			X
UC1	X				X		X			X						X	X		X	X			X
UC2	X				X		X			X	X				X	X	X		X	X			X
UC3	X		X		X		X			X	X				X	X	X		X	X			
UCRU1	X				X		X			X					X	X	X	X	X				
UCRU2	X				X		X									X	X		X				
UCRU3	X				X		X									X	X		X				
UCRU4	X				X		X									X			X	X			
UCRU5	X				X		X			X						X	X		X				
UCRU6	X				X		X			X					X	X			X				
UCRU7	X				X		X								X				X				
UCRU8	X				X		X			X									X				
UCRU9	X				X		X			X					X	X	X		X				
UD1	X				X		X			X	X				X	X	X		X	X			
UD2	X				X		X			X	X				X	X	X		X	X			
UD3	X	X			X		X			X	X		X		X	X	X		X	X			
UD4	X				X		X			X			X			X	X		X	X			
UE1	X	X			X		X			X						X			X	X			
UE2	X	X			X		X			X						X			X	X			
UE3	X				X		X			X					X	X			X	X			
UE4	X	X			X		X			X					X	X			X	X			
UV	X	X								X						X			X	X			
UZ1	X	X			X		X			X						X			X	X			
UZ2	X	X			X		X			X					X	X			X	X			
UZ3	X	X			X		X								X	X			X	X			
AU	X									X									X				
AUC1	X				X		X												X				
AUC2	X				X		X												X				
AUC3	X				X		X												X				
AUD1	X				X		X												X				
AUD2	X				X		X												X				
AUD3	X				X		X												X				
AUD4	X				X		X												X				
AUE1	X	X			X		X						X						X				
AUP1r	X				X		X			X						X			X				
A	X	X	X	X	X		X				X	X	X		X	X		X	X	X			
AL	X				X						X					X			X	X			
N	X	X	X	X	X	X					X		X		X	X		X	X	X			
NL	X				X						X	X				X			X	X			
Zone / article	PREAM BULE	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.3	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	5.2	5.3	6.2	6.5	7.1	7.2	9.6	10

Autres documents modifiés ou ajoutés :

Rapport de présentation

- Tome 4 Explication des choix - Livret métropolitain
- Tome 4 Livret communal de Grenoble
- Tome 4 Livret communal de La Tronche
- Tome 4 Livret communal de Noyarey

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Règlement écrit

- Tome 1.1 Lexique du règlement écrit
- Tome 1.2 Règlement des risques
- Tome 6.1 Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation

Règlement graphique

- A Plan de zonage
- B1 Plan des risques
- C2 Atlas de la mixité sociale
- D2 Plan des formes urbaines (hauteurs)
- E Atlas des périmètres d'intensification urbaine
- F2 Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique
- G1 Atlas des OAP et secteurs de projet
- G2 Secteurs de plan masse
- J Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation

Annexes

- Sommaire des annexes
- 8_C Atlas des constructions et installations destinées à l'activité agricole

CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUI est réalisée en application des articles L. 153-36 et suivants et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est adaptée au projet, dans la mesure où les évolutions apportées au document d'urbanisme ne font que corriger des erreurs matérielles, ou apporter des précisions à la règle écrite.

- Elles n'entraînent pas de diminution des possibilités de construire,
- n'augmentent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- et ne réduisent pas non plus la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Prescription de la modification simplifiée

La procédure a été engagée par arrêté n° 1AR200282 du Président de Grenoble-Alpes Métropole en date du 24 juillet 2020.

Notification du projet de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUI est notifié aux Maires des 49 communes de Grenoble-Alpes Métropole, au Préfet de l'Isère et aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition au public.

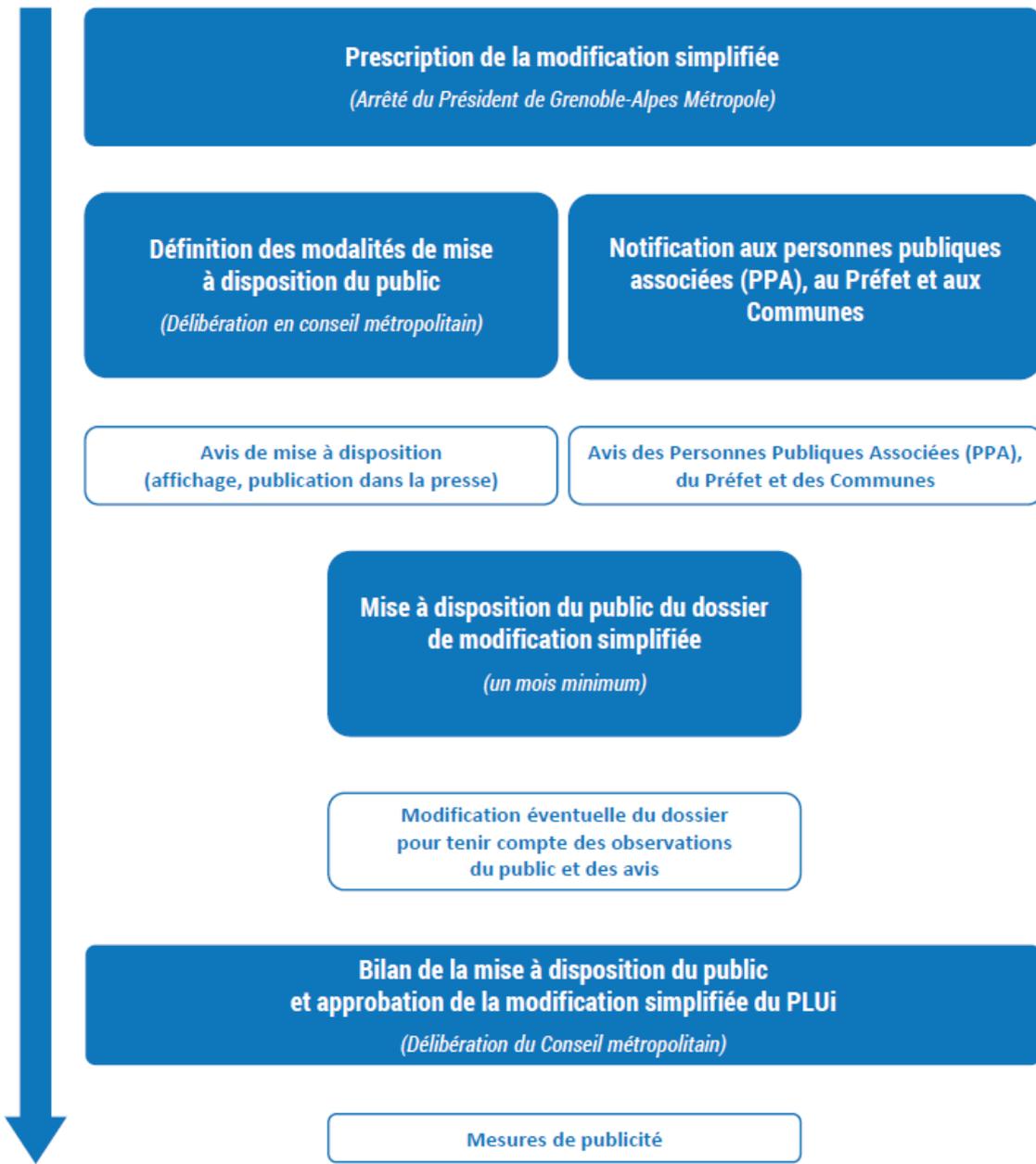
Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée n°1 sont définies par délibération du Conseil Métropolitain.

Les dates, lieux et durée de la mise à disposition sont précisés par un avis publié dans la presse. La mise à disposition a eu lieu du 22 février 2021 à 9H00 au 22 mars 2021 à 17H00.

A l'issue de cette mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°1, modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, a été soumis à l'approbation du Conseil métropolitain du 2 juillet 2021.



6_CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public du 22 février au 22 mars 2021 était composé des pièces suivantes :

A/ Notice explicative

B/ Modifications à apporter au PLU

Rapport de présentation

- Tome 4 Explication des choix - Livret métropolitain (avec modifications apparentes)
- Tome 4 Livret communal de Grenoble (extrait, avec modifications apparentes)
- Tome 4 Livret communal de La Tronche (extrait, avec modifications apparentes)
- Tome 4 Livret communal de Noyarey (extrait, avec modifications apparentes)

Règlement écrit

- Tome 1.1 Règles communes, Lexique du règlement écrit (avec modifications apparentes)
- Tome 1.2 Règlement des risques (avec modifications apparentes)
- Tome 2 Règlement des zones urbaines mixtes (avec modifications apparentes)
- Tome 3 Règlement des zones dédiées (avec modifications apparentes)
- Tome 4 Règlement des zones à urbaniser (avec modifications apparentes)
- Tome 5 Règlement des zones agricoles et naturelles (avec modifications apparentes)
- Tome 6.1 Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation (extrait, avec modifications apparentes)

Règlement graphique

- A Plan de zonage (extraits, version approuvée et version modifiée)
- B1 Plan des risques (extraits, version approuvée et version modifiée)
- C2 Atlas de la mixité sociale (extraits, version approuvée et version modifiée)
- D2 Plan des formes urbaines - hauteurs (extraits, version approuvée et version modifiée)
- E Atlas des périmètres d'intensification urbaine (version approuvée et version modifiée)
- F2 Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (avec modifications apparentes)
- G1 Atlas des OAP et secteurs de projet (version approuvée et version modifiée)
- G2 Secteurs de plan masse (extraits, version approuvée et version modifiée)
- J Atlas des emplacements réservés et des servitudes de localisation (extraits, version approuvée et version modifiée)

Annexes informatives

- 8_C Atlas des constructions et installations destinées à l'activité agricole

C/ Pièces administratives

- Arrêté n° 1AR200282 en date du 24/07/2020 portant prescription de la modification simplifiée n°1.
- Délibération du Conseil métropolitain définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public.
- Avis de mise à disposition.

D/ Avis des personnes publiques associées et des communes.

Extrait des textes réglementaires en vigueur :

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

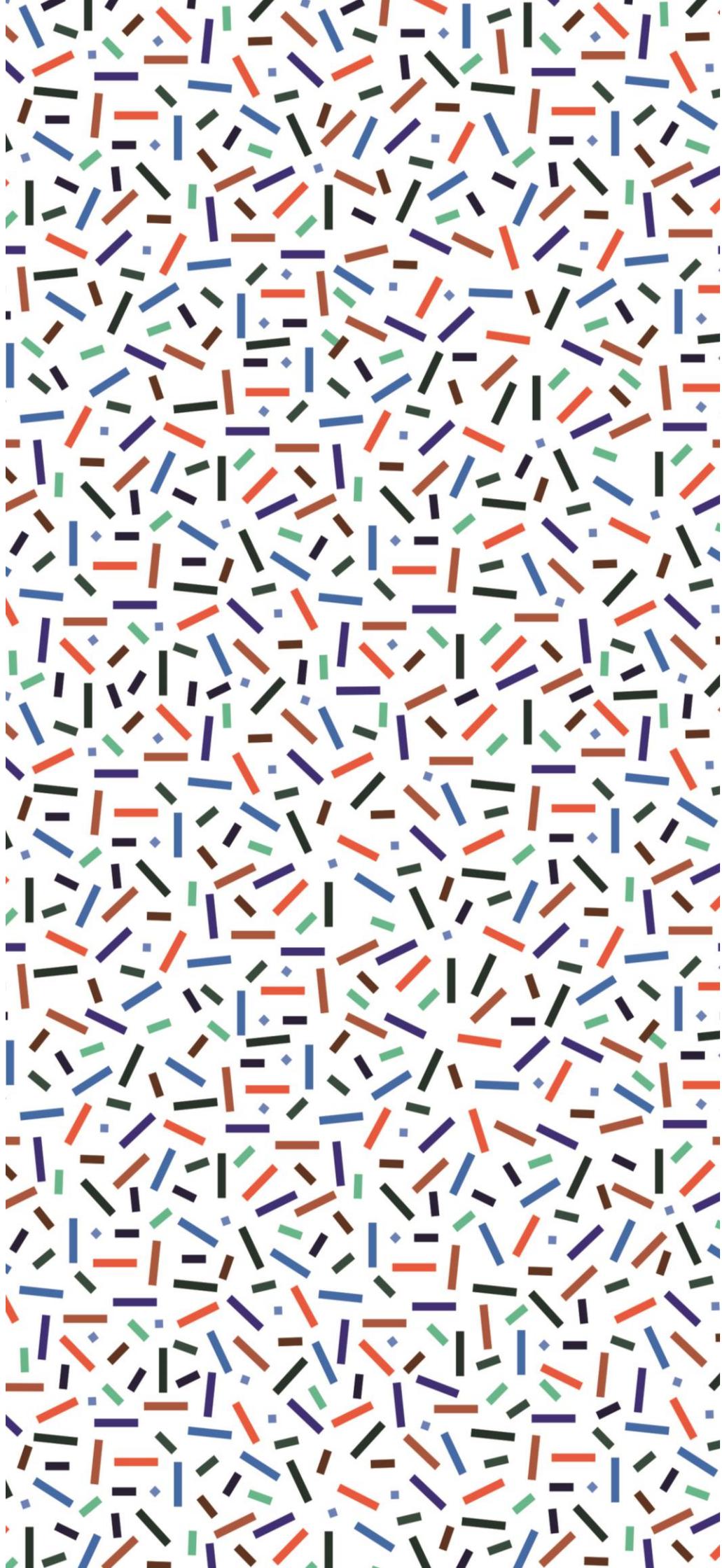
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

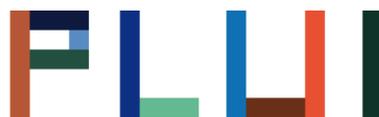
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le Forum

3 rue Malakoff

38 031 Grenoble cedex 01

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr