



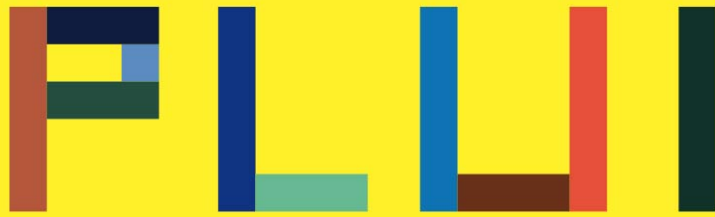
RÈGLEMENT

TOME 5

RÈGLEMENT DES ZONES  
AGRICILES ET NATURELLES  
A – AL – N – NL







Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

**Règlement zone A**

*Zone agricole*

> PLUi approuvé le 20/12/2019 - Modification n°3 du 26/09/2025



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

**PREAMBULE ..... 4**

**CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 5**

**ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS ..... 5**

- 1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5
- 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 6
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 6

**ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6**

- 2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6
- 2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 8
- 2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 9

**ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 9**

- 3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 9
- 3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 9
- 3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 9

**CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 10**

**ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10**

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 10
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 10
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 11
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 11
- 4.5. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D’INTENSIFICATION URBAINE ..... 12
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12

**ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE ..... 13**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 13
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 13
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 13
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 14

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 14**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b> .....	14
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b> .....	14
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b> .....	14
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b> .....	15
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b> .....	15

**CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 16**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b> .....	16
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS .....	16
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES .....	16
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b> .....	16
8.1. ACCÈS .....	16
8.2. VOIRIES .....	17
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b> .....	17
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	17
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES .....	17
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES .....	17
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES .....	17
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES .....	17
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE .....	17
<b>ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> .....	17

## PREAMBULE

**La vocation des zones** figure dans le rapport de présentation (Tome 4 Livret métropolitain).

**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 utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

**Les règles communes et les règlements de zone s'appliquent sauf dispositions contraires des règlements du patrimoine ou des risques.**

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, Bioclimatique et Risques et résilience* et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles, qui apportent toutes des compléments pour l'insertion des projets dans leur environnement.

**Les constructions, les installations ou aménagements extérieurs établis préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction, l'installation ou l'aménagement extérieur existants plus conformes aux dispositions réglementaires ou bien qu'ils soient sans effet vis-à-vis de ces dispositions.

Lorsque le projet concerne un terrain comprenant plusieurs parcelles, les règles s'appliquent à l'unité foncière.

# CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions du chapitre 1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS

### 1.1. Constructions interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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.

#### Equipements 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 primaire, 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.

## **ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Constructions soumises à des conditions particulières**

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

#### **Sont uniquement autorisées :**

Dans l'ensemble de la zone :

- les reconstructions à l'identique après sinistre.
- **la réhabilitation des constructions** existantes dans le volume existant.

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur As : **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 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.

• **Exploitation agricole et forestière :**

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur As : **les constructions destinées à l'exploitation agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole visées à l'article R 151-23 1° du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, ni à la qualité paysagère du site.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs As et Ak : **les serres agricoles** sont autorisées.

• **Habitation :**

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur As

- **Les logements** strictement nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article 4.4.
- **L'extension des constructions destinées au logement**, liées ou non à une exploitation agricole et/ou la construction d'une annexe :
  - dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article 4.4.

• **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

Dans l'ensemble de la zone :

**Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur As, à condition :

- . qu'elles soient nécessaires à la gestion des risques naturels, aux ouvrages et installations techniques liés aux réseaux, au transport et à la production d'énergie, à l'entretien et à la mise en valeur du milieu naturel ou à but pédagogique ou scientifique,
- . qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale exercée sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- . et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions sont cumulatives.

**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 ni la qualité paysagère du site.

## 2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont uniquement autorisés :**

**Les affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone,
- être nécessaires à l'exploitation des carrières situées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* »,
- être strictement nécessaires à une installation classée pour l'environnement, autorisée à l'article 2.3,
- être strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif ou aux constructions et installations d'intérêt collectif visées aux articles 2.1 et 2.3, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale exercée sur le terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur As : être strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- En secteur Ak : être nécessaires à l'aménagement des pistes de ski, être enherbés et ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

**Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets**, à condition qu'ils soient localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,
- être nécessaires à une installation classée pour l'environnement, autorisée à l'article 2.3,
- être strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'eau, ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

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

- être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

**Les aires de stationnement ouvertes au public, dans l'ensemble de la zone sauf en secteur As**, à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale exercée sur le terrain sur lequel elles sont implantées,

- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions sont cumulatives.

### 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### **Sont uniquement autorisés :**

**Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie**, de production d'électricité ou de transport par câble, tels que pylônes, antennes relai, éoliennes... et les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), dès lors :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec une activité agricole ou pastorale exercée sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- qu'ils ne sont pas implantés sur un terrain ou sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine, en niveau 2 ou 3, repéré sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».

Ces conditions sont cumulatives.

**Les carrières et installations nécessaires à l'exploitation des carrières** et à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les installations primaires de traitement de matériaux, sous réserve qu'elles soient situées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R. 151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* ».

**Les Installations Classées Pour l'Environnement** soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement :

- dans l'ensemble de la zone : à condition qu'elles relèvent d'une carrière ;
- dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs As : à condition qu'elles relèvent d'une exploitation agricole ou d'un équipement collectif, ou bien qu'elles concourent à la remise en état de parcelles en vue de leur exploitation agricole.

**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.

## ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Non réglementé.

### 3.2. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs

Sans objet.

### 3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

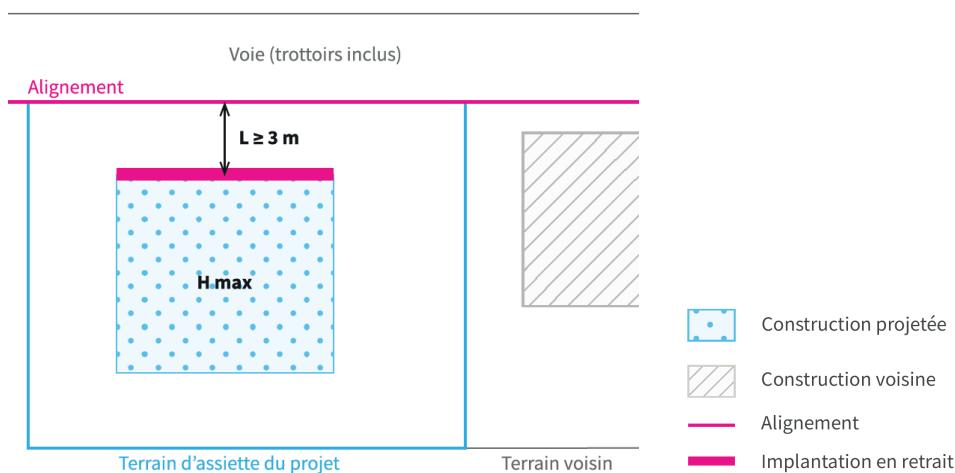
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

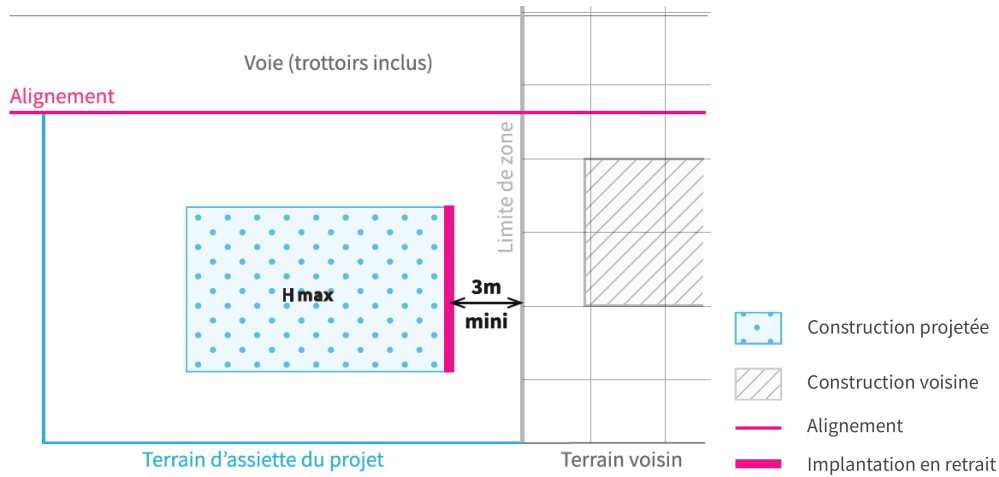
Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, **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.
- 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, au plus près de la construction principale.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

L'emprise au sol des logements strictement nécessaires à une exploitation agricole ne devra pas dépasser 90 m<sup>2</sup>.

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 (le 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 m<sup>2</sup>, (l'emprise au sol s'apprécie à la date d'approbation du PLUI : le 20/12/2019).

Pour les logements existants, qu'ils soient liés ou non à une exploitation agricole, la somme de l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris annexes existantes, hors piscine) ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise d'une piscine ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> (bassin, margelle et éléments techniques compris).

En secteur As, l'emprise au sol totale des serres-tunnels et des tunnels agricoles doit être inférieure à 2000m<sup>2</sup> par exploitation.

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

#### 4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Sans objet.

#### 4.6. Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

##### Hauteur maximale

Exploitations agricoles : la hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

Nouveaux logements strictement nécessaires à une exploitation agricole : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **7 m** à l'égout de toiture ou au sommet du premier acrotère en cas de toiture terrasse,
- **10 m** au faitage ou au dernier acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur de l'extension d'un logement existant, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

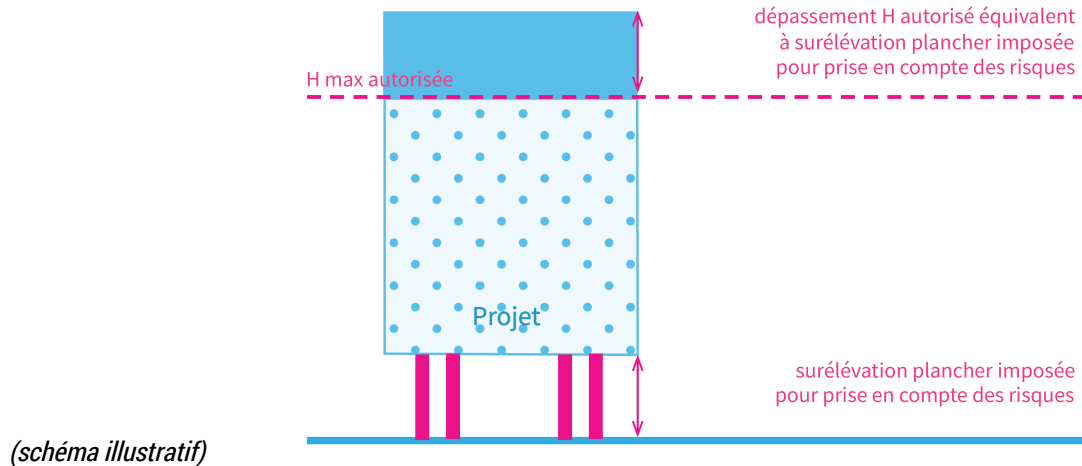
En secteur As, la hauteur des serres-tunnels et des tunnels agricoles doit être inférieure ou égale à 4m.

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

##### • Règle alternative pour la prise en compte des risques

Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



## ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

Se reporter aux règles de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 5.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

#### • Aspect des matériaux

Les règles concernant les matériaux s'appliquent à toutes les constructions ainsi qu'aux clôtures.

#### Sont interdits :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (type parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), mais employés à nu, en extérieur, sans parements ou sans enduit.

#### • Toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

#### • 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.

Les antennes-relais disposées en toitures doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

### 5.3. Caractéristiques des clôtures

La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :

Les portails doivent être les plus simples possible et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les murs en pierre préexistants peuvent être préservés et restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

En dehors des périmètres de protection immédiats des captages, identifiés sur le document graphique B3 « *Plan de prévention des pollutions* », seules les clôtures de type agricole (composées de bois ou de grillage à grandes mailles) sont autorisées.

Dans les périmètres de protection immédiats des captages, identifiés sur le document graphique B3 « *Plan de prévention des pollutions* » : tout type d'ouvrage de protection et de clôture est autorisé.

Dans les secteurs As, les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

Dans les secteurs contribuant à la préservation des zones humides au titre de l'article L 151-23, figurant sur le document graphique F2 « *Plan des patrimoines bâti, paysager et écologique* », seules sont autorisées les clôtures perméables, garantissant la circulation de la petite faune.

#### **5.4. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Se reporter aux dispositions de l'article 5.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### **6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les haies et plantations doivent être réalisées avec des essences variées ; elles doivent nécessairement intégrer une ou plusieurs essences à feuilles caduques.

Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.

### **6.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables** (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 *Atlas des formes urbaines - implantations et emprises*) :

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

### **6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 6.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

#### **6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Se reporter aux dispositions de l'article 6.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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

Se reporter aux dispositions de l'article 6.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

##### 7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

##### 7.1.2. Nombre de places à réaliser

Non réglementé.

##### 7.1.3. Dispositions particulières

###### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, la réalisation d'aires de livraison est imposée en fonction des critères de taille suivants :

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		Obligations
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m <sup>2</sup> SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 livraison, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

#### 7.2. Stationnement des cycles

Non réglementé.

### ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### 8.1. Accès

Se reporter aux dispositions de l'article 8.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **8.2. Voiries**

Se reporter aux dispositions de l'article 8.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **9.1. Alimentation en eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.2. Gestion des eaux usées domestiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.3. Gestion des eaux usées non domestiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.5. Réseaux électriques et téléphoniques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

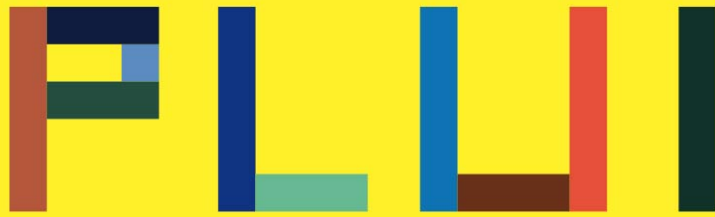
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

**Règlement zone AL**

*STECAL en zone agricole*

> PLUi approuvé le 20/12/2019 - Modification n°3 du 26/09/2025



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

**PREAMBULE ..... 4**

**CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 5**

**ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS ..... 5**

- 1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5
- 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 5
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 5

**ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 5**

- 2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 5
- 2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6
- 2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

**ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 7**

- 3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 7
- 3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 7
- 3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 7

**CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 8**

**ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 8**

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 8
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 8
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .... 9
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 9
- 4.5. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D’INTENSIFICATION URBAINE ..... 9
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10

**ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE ..... 10**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 10
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 10
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 10
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 11

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 11**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b> .....	11
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b> .....	11
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b> .....	12
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b> .....	12
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b> .....	12

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 13**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b> .....	13
<b>7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS</b> .....	13
<b>7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> .....	13
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b> .....	13
<b>8.1. ACCÈS</b> .....	13
<b>8.2. VOIRIES</b> .....	14
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b> .....	14
<b>9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> .....	14
<b>9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES</b> .....	14
<b>9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES</b> .....	14
<b>9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES</b> .....	14
<b>9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES</b> .....	14
<b>9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE</b> .....	14
<b>ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> .....	14

## PREAMBULE

**La vocation des zones** figure dans le rapport de présentation (Tome 4 Livret métropolitain).

**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 utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

**Les règles communes et les règlements de zone s'appliquent sauf dispositions contraires des règlements du patrimoine ou des risques.**

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, Bioclimatique et Risques et résilience* et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles, qui apportent toutes des compléments pour l'insertion des projets dans leur environnement.

**Les constructions, les installations ou aménagements extérieurs établis préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction, l'installation ou l'aménagement extérieur existants plus conformes aux dispositions réglementaires ou bien qu'ils soient sans effet vis-à-vis de ces dispositions.

Lorsque le projet concerne un terrain comprenant plusieurs parcelles, les règles s'appliquent à l'unité foncière.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions du chapitre 1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS

#### 1.1. Constructions interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont interdites :**

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

#### 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.

#### 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

### ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

**Sont uniquement autorisées :**

- les reconstructions à l'identique après sinistre.

• **Habitation :**

**Les constructions destinées au logement :**

Dans le secteur ALt1 ;

Dans les secteurs ALv, sous réserve qu'elles soient réservées à l'accueil des gens du voyage et qu'elles soient démontables :

- Dans le secteur ALv1 : dans la limite de 40 unités
- Dans les secteurs ALv2, ALv3 et ALv6 : dans la limite de 20 unités.
- Dans le secteur ALv5 : dans la limite de 10 unités.

**Les constructions destinées à l'hébergement**, à condition qu'elles soient situées dans le secteur ALg1 et qu'elles soient nécessaires au développement de l'établissement médico-social implanté sur le site.

• **Commerce et activités de service :**

**Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail**, à condition qu'elles soient situées dans le secteur ALc1.

**Les constructions destinées à la restauration** : à condition qu'elles soient situées dans le secteur ALt1.

**Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques** à condition qu'elles soient situées dans le secteur ALt2 et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un camping.

• **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

**Les locaux techniques et industriels des administrations publiques** à condition qu'ils soient situés dans le secteur ALb1 et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du laboratoire de recherche du CEA.

**Les autres équipements recevant du public** à condition qu'ils soient situés en secteur ALv et qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

## 2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont uniquement autorisés :**

**Les affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve de satisfaire la condition suivante :

Dans les secteurs ALv : être strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil, d'une aire de séjour ou d'un terrain familial des gens du voyage.

**Dans les secteurs ALj :**

- Les jardins partagés
- Les cabanes et abris destinés au stockage de matériel uniquement s'ils sont démontables, sans fondations et nécessaires à l'activité des jardins partagés.
- Les châssis et les serres nécessaires à l'activité des jardins partagés.

**Dans le secteur ALt2 :**

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les habitations légères de loisirs.

**Dans les secteurs ALv :**

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage.

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont uniquement autorisés :**

Dans les secteurs ALj : **les activités liées aux jardins partagés.**

**Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie**, de production d'électricité ou de transport par câble, tels que pylônes, antennes relai, éoliennes... et les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), dès lors :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec une activité exercée sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- qu'ils ne sont pas implantés sur un terrain ou sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine, en niveau 2 ou 3, repéré sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».

Ces conditions sont cumulatives.

## ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Non réglementé.

### 3.2. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs

Sans objet.

### 3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

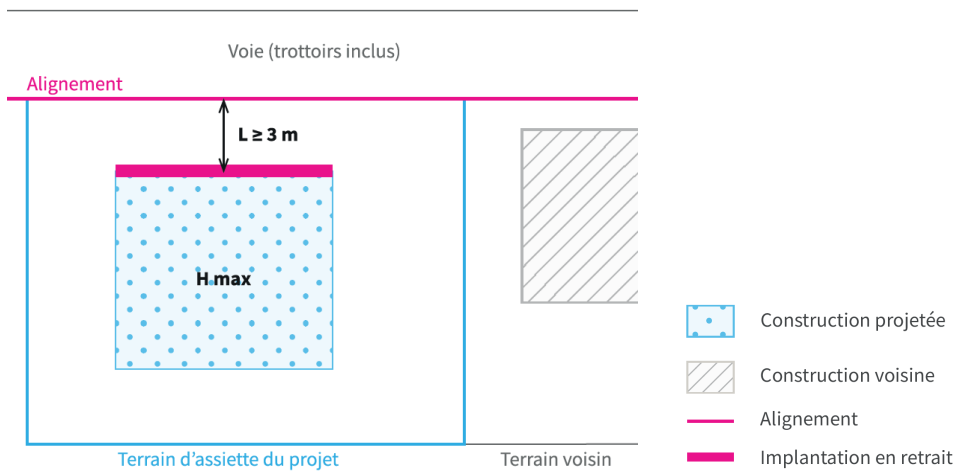
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

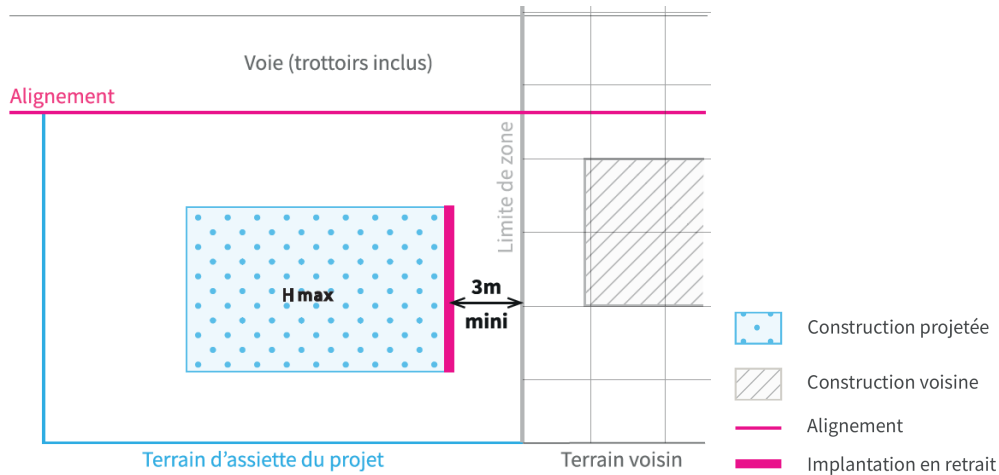
Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

Dans le secteur ALb1 : l'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 500 m<sup>2</sup> au total.

Dans le secteur ALc1 : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Dans le secteur ALg1 : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 500 m<sup>2</sup>. De plus, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et nouvelles est limitée à 60% de l'unité foncière.

Dans les secteurs ALj : l'emprise au sol des cabanes ou abris ne doit pas dépasser 5 m<sup>2</sup> par unité.

Dans le secteur ALt1 : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur ALt2 : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions existantes et nouvelles est fixée à 20%.

Dans les secteurs ALv : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

### 4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Sans objet.

## 4.6. Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

La hauteur maximale des pylônes, antennes relai, éoliennes... et des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), n'est pas réglementée.

Dans les secteurs ALb1, ALc1, ALg1, ALt1 : la hauteur des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Dans les secteurs ALj : la hauteur maximale des cabanes et abris, ne doit pas dépasser **2,50 m**. La hauteur maximale des châssis et serres est limitée à 3 m.

Dans les secteurs ALt2 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m.

Dans les secteurs ALv : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m.

## ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

Se reporter aux règles de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 5.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

#### • Aspect des matériaux

5.2/aspect - Emploi à nu de matériaux en stecal / M2

Les règles concernant les matériaux s'appliquent à toutes les constructions ainsi qu'aux clôtures.

Dans les secteurs ALc1, ALg1, ALj et ALt1 :

Sont interdits les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (type parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), mais employés à nu, en extérieur, sans parements ou sans enduit.

Dans le secteur ALt1 :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant (couleur des façades, volumes).

#### • 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.

Les antennes-relais disposées en toitures doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

### 5.3. Caractéristiques des clôtures

La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :

Dans les secteurs ALb1, ALc1, ALg1, ALt :

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Les portails doivent être les plus simples possible et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, dimensions).

Dans les secteurs ALj :

L'édification de murs et de murets est interdite.

Seules sont autorisées les clôtures composées de grillages, claustras, palissades ou tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80 m**.

Les portails doivent être les plus simples possible et à claire voie.

Dans les secteurs ALv :

En limite du domaine public et en limites séparatives, les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein de l'aire d'accueil.

Seules sont autorisées les clôtures composées de grillages, claustras, palissades ou tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.

Elles peuvent être accompagnées par des haies végétales. La hauteur des clôtures est limitée à **1,80 m**.

Les portails doivent être les plus simples possible et en harmonie avec la clôture.

L'édification de murs et murets est interdite.

#### **5.4. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Se reporter aux dispositions de l'article 5.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

#### **6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non règlementé.

#### **6.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables** (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 *Atlas des formes urbaines - implantations et emprises*) :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Dans les secteurs **ALb1, ALc1, ALg1, ALt1 et ALv**, il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces végétalisés ni de pleine terre.

Dans les secteurs **ALj**, au moins 80% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre et au moins 90% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables. L'imperméabilisation des accès piéton ou véhicule aux jardins partagés est interdite.

Dans le secteur **ALt2**, au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

### **6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 6.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### **6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Se reporter aux dispositions de l'article 6.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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

Se reporter aux dispositions de l'article 6.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

##### 7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

##### 7.1.2. Nombre de places à réaliser

Non réglementé.

##### 7.1.3. Dispositions particulières

###### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, la réalisation d'aires de livraison est imposée en fonction des critères de taille suivants :

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		Obligations
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m <sup>2</sup> SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 livraison, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

#### 7.2. Stationnement des cycles

Non réglementé.

### ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### 8.1. Accès

Se reporter aux dispositions de l'article 8.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **8.2. Voiries**

Se reporter aux dispositions de l'article 8.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **9.1. Alimentation en eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.2. Gestion des eaux usées domestiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.3. Gestion des eaux usées non domestiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.5. Réseaux électriques et téléphoniques**

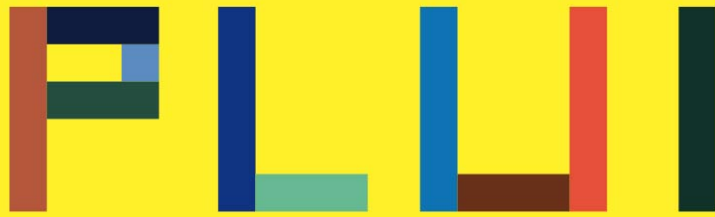
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

**Règlement zone N**

*Zone naturelle*

> PLUi approuvé le 20/12/2019 - Modification n°3 du 26/09/2025



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

**PREAMBULE ..... 4**

**CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 5**

**ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS .....5**

- 1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5
- 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 6
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 6

**ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES .....6**

- 2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6
- 2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 8
- 2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 9

**ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 9**

- 3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 9
- 3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 9
- 3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 9

**CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 10**

**ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10**

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 10
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 10
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 11
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 11
- 4.5. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D’INTENSIFICATION URBAINE ..... 11
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 11

**ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE ..... 12**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 12
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 13
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 13
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 14

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 14**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b> .....	14
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b> .....	14
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b> .....	14
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b> .....	14
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b> .....	14

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 15**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b> .....	15
<b>7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS</b> .....	15
<b>7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> .....	15
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b> .....	15
<b>8.1. ACCÈS</b> .....	15
<b>8.2. VOIRIES</b> .....	16
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b> .....	16
<b>9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> .....	16
<b>9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES</b> .....	16
<b>9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES</b> .....	16
<b>9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES</b> .....	16
<b>9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES</b> .....	16
<b>9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE</b> .....	16
<b>ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> .....	16

## PREAMBULE

**La vocation des zones** figure dans le rapport de présentation (Tome 4 Livret métropolitain).

**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 utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

**Les règles communes et les règlements de zone s'appliquent sauf dispositions contraires des règlements du patrimoine ou des risques.**

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, Bioclimatique et Risques et résilience* et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles, qui apportent toutes des compléments pour l'insertion des projets dans leur environnement.

**Les constructions, les installations ou aménagements extérieurs établis préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction, l'installation ou l'aménagement extérieur existants plus conformes aux dispositions réglementaires ou bien qu'ils soient sans effet vis-à-vis de ces dispositions.

Lorsque le projet concerne un terrain comprenant plusieurs parcelles, les règles s'appliquent à l'unité foncière.

# CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions du chapitre 1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS

### 1.1. Constructions interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### **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.

#### **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.

#### **Equipements 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 primaire, 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.

## **ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Constructions soumises à des conditions particulières**

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

**Sont uniquement autorisées :**

Dans l'ensemble de la zone :

- les reconstructions à l'identique après sinistre.
- **la réhabilitation des constructions** existantes dans le volume existant.

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur 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, 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.

• **Exploitation agricole et forestière :**

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans en secteur Ns : les constructions destinées à **l'exploitation forestière**.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Ns : **les constructions destinées à l'exploitation agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole visées à l'article R 151-23 1° du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation forestière.

• **Habitation :**

- Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Ns :

**L'extension des constructions destinées au logement**, et/ou la construction d'une annexe, dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article 4.4, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées :

- Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Ns : sous réserve de ne pas compromettre l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans les secteurs Ns, sous réserve :

. qu'elles soient nécessaires à la gestion des risques naturels, aux ouvrages et installations techniques liés aux réseaux, au transport et à la production d'énergie, à l'entretien et à la mise en valeur du milieu naturel ou à but pédagogique ou scientifique,

. qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière exercée sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions sont cumulatives.

**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 l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site.

## 2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont uniquement autorisés :**

**Les affouillements et exhaussements du sol**, sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone,
- être nécessaires à l'exploitation des carrières situées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* »,
- être strictement nécessaires à une installation classée pour l'environnement, autorisée à l'article 2.3,
- être strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif ou aux constructions et installations d'intérêt collectif visées aux article 2.1 et 2.3, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale exercée sur le terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.
- Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Ns : être strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- En secteur Nk : être nécessaires à l'aménagement des pistes de ski, être enherbés et ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ni la qualité paysagère du site.

**Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets**, à condition qu'ils soient localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,
- être nécessaires à une installation classée pour l'environnement, autorisée à l'article 2.3,
- être strictement nécessaires aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'eau, ou ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

**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 ;

**Les aires de stationnement ouvertes au public**, dans l'ensemble de la zone sauf en secteur Ns, à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,

- qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière exercée sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions sont cumulatives.

### 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### **Sont uniquement autorisés :**

**Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie**, de production d'électricité ou de transport par câble, tels que pylônes, antennes relai, éoliennes... et les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), dès lors :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière exercée sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- qu'ils ne sont pas implantés sur un terrain ou sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine, en niveau 2 ou 3, repéré sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».

Ces conditions sont cumulatives.

**Les carrières et installations nécessaires à l'exploitation des carrières** et à la mise en valeur de ces ressources naturelles ainsi que les installations primaires de traitement de matériaux, sous réserve qu'elles soient situées au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R. 151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* ».

#### **Les Installations Classées Pour l'Environnement** soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement :

- dans l'ensemble de la zone : à condition qu'elles relèvent d'une carrière ;
- dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Ns : à condition qu'elles relèvent d'une exploitation agricole ou forestière ou d'un équipement collectif, ou bien qu'elles concourent à la remise en état de parcelles en vue de leur exploitation agricole ou forestière.

## ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Sans objet.

### 3.2. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs

Sans objet.

### 3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

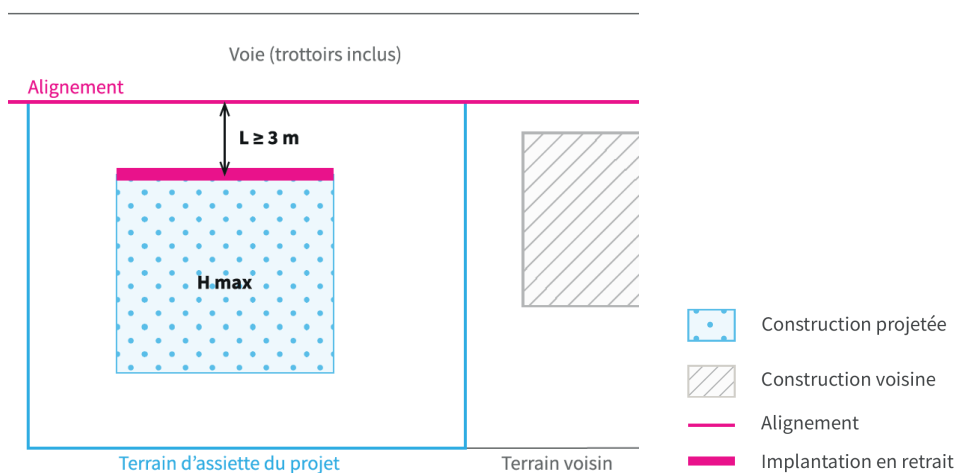
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

##### Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

Ce recul est calculé en tout point du bâtiment, débords de toit compris.

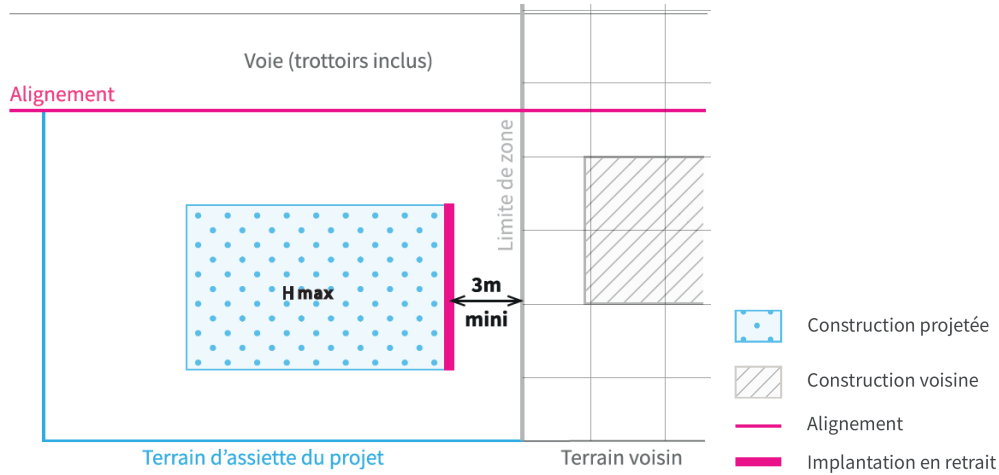
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

##### Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

### 4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Ns : l'implantation des annexes aux habitations existantes doit s'inscrire dans un rayon de 20 mètres comptés en tout point de la construction principale.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Ns :

- L'extension des constructions existantes destinées au logement est autorisée, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 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 150m<sup>2</sup> (l'emprise au sol s'appréciant à la date d'approbation du PLUi : le 20/12/2019).
- La totalité de l'emprise au sol des annexes des logements (hors piscine ; annexes existantes comprises) ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol d'une piscine ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> (bassin, margelle et éléments techniques compris).

### 4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Sans objet.

### 4.6. Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### Hauteur maximale

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 ne doit pas dépasser la hauteur maximum de la construction initiale.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Dans l'ensemble de la zone :

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 règlementée.

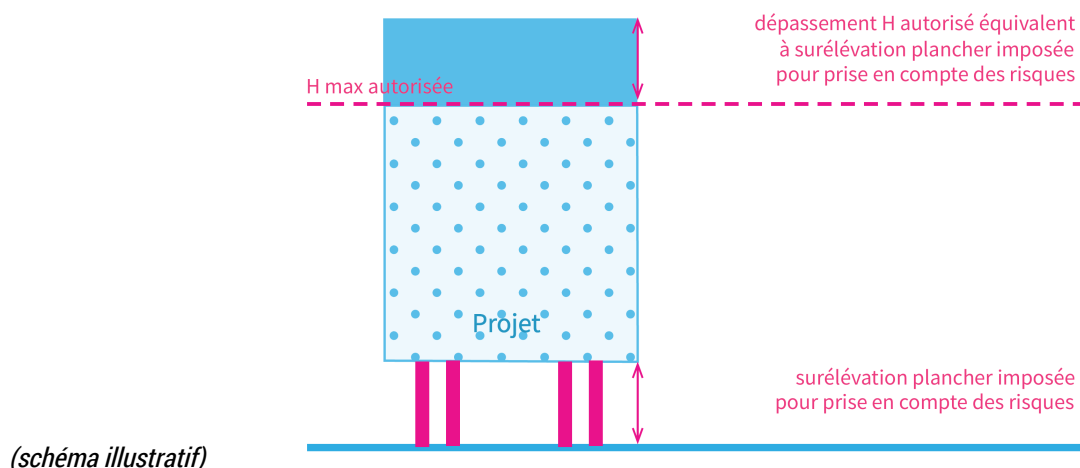
Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments, la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction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

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

• **Règle alternative pour la prise en compte des risques**

Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



**ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**

**5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement**

Se reporter aux règles de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

## 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 5.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### • Aspect des matériaux

Les règles concernant les matériaux s'appliquent à toutes les constructions ainsi qu'aux clôtures.

#### Sont interdits :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (type parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), mais employés à nu, en extérieur, sans parements ou sans enduit.

### • Toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

### • 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.

Les antennes-relais disposées en toitures doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

## 5.3. Caractéristiques des clôtures

La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :

Les portails doivent être les plus simples possible et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les murs en pierre préexistants peuvent être préservés et restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

En dehors des périmètres de protection immédiats des captages, identifiés sur le document graphique B3 « *Plan de prévention des pollutions* », seules les clôtures de type agricole (composées de bois ou de grillage à grandes mailles) sont autorisées.

Dans les périmètres de protection immédiats des captages, identifiés sur le document graphique B3 « *Plan de prévention des pollutions* » : tout type d'ouvrage de protection et de clôture est autorisé.

Dans les secteurs Ns, les clôtures doivent être perméables à la petite faune, à l'exception des clôtures amovibles à usage agricole.

Dans les secteurs contribuant à la préservation des zones humides au titre de l'article L 151-23, figurant sur le document graphique F2 « *Plan des patrimoines bâti, paysager et écologique* », seules sont autorisées les clôtures perméables, garantissant la circulation de la petite faune.

#### 5.4. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Se reporter aux dispositions de l'article 5.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

Les haies et plantations doivent être réalisées avec des essences variées ; elles doivent nécessairement intégrer une ou plusieurs essences à feuilles caduques.

Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.

#### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables** (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 *Atlas des formes urbaines - implantations et emprises*) :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

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.

#### 6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

Se reporter aux dispositions de l'article 6.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

#### 6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se reporter aux dispositions de l'article 6.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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

Se reporter aux dispositions de l'article 6.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

##### 7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Elles doivent être situées sur l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,30 m de large et 5 m de long.

##### 7.1.2. Nombre de places à réaliser

Non réglementé.

##### 7.1.3. Dispositions particulières

###### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, la réalisation d'aires de livraison est imposée en fonction des critères de taille suivants :

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		Obligations
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m <sup>2</sup> SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 livraison, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

#### 7.2. Stationnement des cycles

Non réglementé.

### ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

#### 8.1. Accès

Se reporter aux dispositions de l'article 8.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

## 8.2. Voiries

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 8.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Dans les périmètres de protection rapprochés des captages** identifiés sur le document graphique B3 « *Plan de prévention des pollutions* », la création ou la modification du gabarit des chemins d'exploitation forestière ainsi que l'agrandissement de chargeoirs à bois et de plateformes de retournement sont interdits.

## ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9.1. Alimentation en eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article 9.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 9.2. Gestion des eaux usées domestiques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

Se reporter aux dispositions de l'article 9.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

Se reporter aux dispositions de l'article 9.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

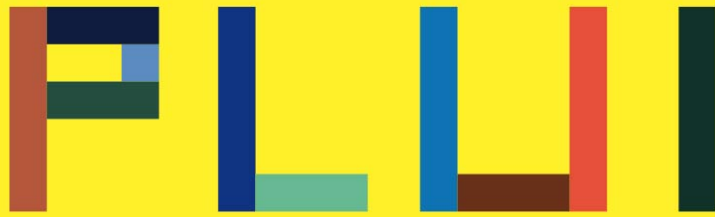
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 9.6. Déploiement de la fibre optique

Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

## ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

**Règlement zone NL**

*STECAL en zone naturelle*

> PLUi approuvé le 20/12/2019 - Modification n°3 du 26/09/2025



GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

**PREAMBULE ..... 4**

**CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 5**

**ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS ..... 5**

- 1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5
- 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 5
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 5

**ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 5**

- 2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 5
- 2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6
- 2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

**ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 7**

- 3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 7
- 3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 7
- 3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 7

**CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 8**

**ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 8**

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 8
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 8
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .... 9
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 9
- 4.5. COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D’INTENSIFICATION URBAINE ..... 9
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10

**ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE ..... 10**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 10
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 10
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 11
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 12

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 12**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b> .....	12
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b> .....	12
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b> .....	13
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b> .....	13
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b> .....	13

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 14**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b> .....	14
<b>7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS</b> .....	14
<b>7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> .....	15
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b> .....	15
<b>8.1. ACCÈS</b> .....	15
<b>8.2. VOIRIES</b> .....	15
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b> .....	15
<b>9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> .....	15
<b>9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES</b> .....	15
<b>9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES</b> .....	15
<b>9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES</b> .....	15
<b>9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES</b> .....	15
<b>9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE</b> .....	15
<b>ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> .....	15

## PREAMBULE

**La vocation des zones** figure dans le rapport de présentation (Tome 4 Livret métropolitain).

**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 utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

**Les règles communes et les règlements de zone s'appliquent sauf dispositions contraires des règlements du patrimoine ou des risques.**

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, Bioclimatique et Risques et résilience* et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles, qui apportent toutes des compléments pour l'insertion des projets dans leur environnement.**

**Les constructions, les installations ou aménagements extérieurs établis préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction, l'installation ou l'aménagement extérieur existants plus conformes aux dispositions réglementaires ou bien qu'ils soient sans effet vis-à-vis de ces dispositions.

Lorsque le projet concerne un terrain comprenant plusieurs parcelles, les règles s'appliquent à l'unité foncière.

## CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux dispositions du chapitre 1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITS

#### 1.1. Constructions interdites

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 1.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont interdites :**

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

#### 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.

#### 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

### ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

**Sont uniquement autorisées :**

- les reconstructions à l'identique après sinistre.

• **Habitation :**

**Les constructions destinées au logement, sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs NLv, et qu'elles soient réservées à l'accueil des gens du voyage :**

- Dans le secteur NLv1 : dans la limite de 200 unités

- Dans les secteurs NLv2 et NLv3 : dans la limite de 20 unités.

- Dans le secteur NLv4 : dans la limite de 30 unités.
- Dans le secteur NLv5 : dans la limite de 5 unités.

• **Commerce et activités de service :**

**Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition d'être situées dans le secteur NLt6 et d'être nécessaires à l'activité du golf de Bresson.

Les constructions destinées aux **hôtels** à condition d'être situées dans les secteurs NLt1, NLt2 ou NLt3.

**Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques** à condition d'être situées :

- dans les secteurs NLt1, NLt2 et NLt3,
- dans le secteur NLt7 et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un camping.

**Les constructions destinées à la restauration** à condition d'être situées dans les secteurs NLt1, NLt2 et NLt3.

• **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

**Les autres équipements recevant du public** à condition qu'ils soient situés en secteur NLv et qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

## 2.2. Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Sont uniquement autorisés :**

**Les affouillements et exhaussements du sol :**

- Dans les secteurs NLv1 : à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage.
- Dans les secteurs NLv2, NLv3, NLv4 et NLv5 : à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage.

**Les habitations légères de loisirs :**

- Dans le secteur NLt2, dans la limite de 6 unités
- Dans le secteur NLt7.

**Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage dans les secteurs NLv**

**Les terrains de camping dans les secteurs NLt2 et NLt7**

**Les terrains de golf dans le secteur NLt6**.

**Les activités et usages du sol liés aux jardins partagés dans les secteurs NLj1 et NLj2 :**

- Les cabanes et abris destinés au stockage de matériel uniquement s'ils sont démontables, sans fondations et nécessaires à l'activité des jardins partagés,
- Les châssis et les serres nécessaires à l'activité des jardins partagés.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs NLv et d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

### **2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières**

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie, de production d'électricité ou de transport par câble, tels que pylônes, antennes relai, éoliennes... et les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), dès lors :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec une activité exercée sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;

- qu'ils ne sont pas implantés sur un terrain ou sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine, en niveau 2 ou 3, repéré sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».

Ces conditions sont cumulatives.

## **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle**

Sans objet.

### **3.2. Règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages supérieurs**

Sans objet.

### **3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

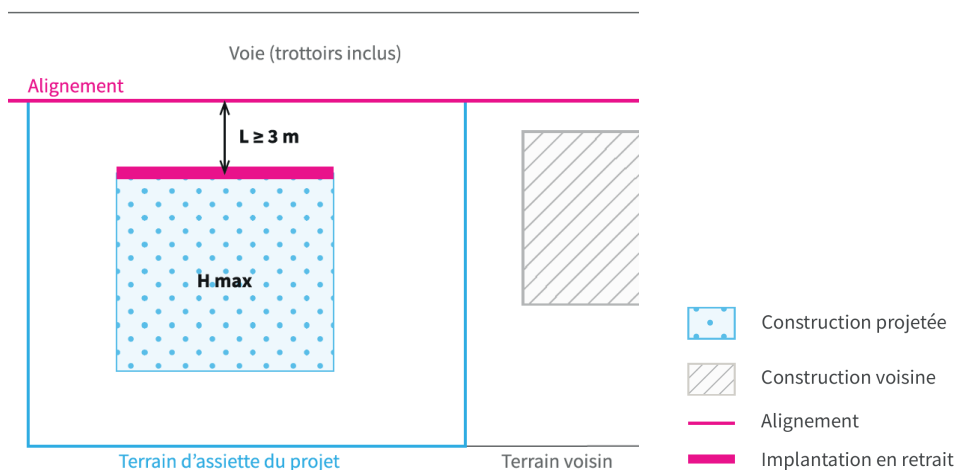
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

Ce recul est calculé en tout point du bâtiment, débords de toit compris.

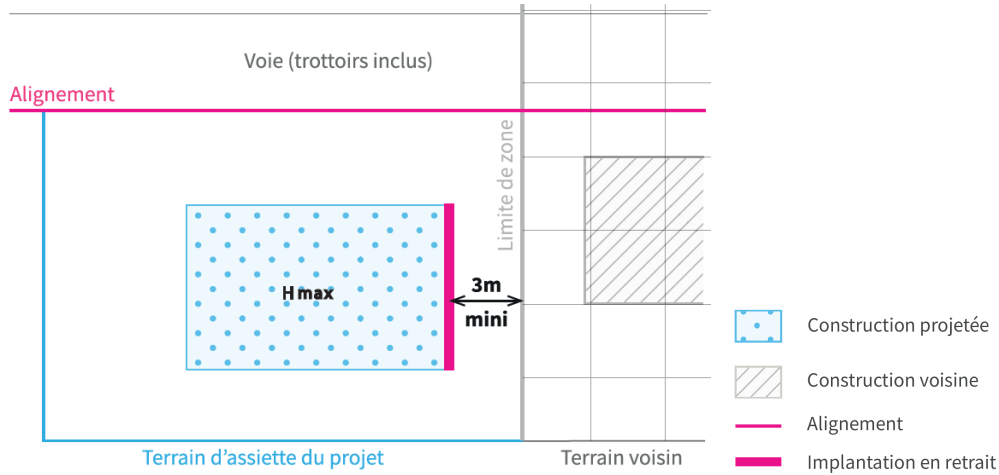
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

**Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.



(schéma illustratif)

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

### 4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

### 4.4. Emprise au sol des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

Dans les secteurs NLv1, NLv2, NLv3, NLv4 et NLv5 : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

Dans le secteur NLt1 : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NLt2 : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles, des extensions et des habitations légères de loisirs ne peut excéder 500 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs NLt3 et NLt6 : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs NLj1 et NLj2 : l'emprise au sol des cabanes ou abris ne doit pas dépasser 5 m<sup>2</sup> par unité.

Dans le secteur NLt7 : l'emprise au sol totale des constructions existantes et nouvelles est fixée à 20%.

### 4.5. Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine

Sans objet.

## 4.6. Hauteur des constructions et des installations

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

La hauteur maximale des pylônes, antennes relai, éoliennes... et des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones), n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NLv1, NLv2, NLv3, NLv4 et NLv5 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 4m.

Dans le secteur NLt1 : la hauteur des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 12 m.

Dans le secteur NLt2 :

- La hauteur des habitations légères de loisirs ne peut excéder 5 m.
- La hauteur des constructions nouvelles ou des extensions ne doit pas dépasser 9 m.

Dans le secteur NLt3 : la hauteur des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 10 m.

Dans le secteur NLt7 : la hauteur des constructions nouvelles ou des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 5 m.

Dans le secteur NLt6 : la hauteur des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 6 m.

Dans les secteurs NLj1 et NLj2 :

- La hauteur des cabanes et abris est limitée à 2,50 m.
- La hauteur des châssis et serres est limitée à 3 m.

## ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 5.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur NLt2 :

L'implantation des constructions nouvelles et des habitations légères de loisirs devra respecter la topographie du terrain en s'encastant dans le terrain ou en accompagnant la pente avec des décrochements de volume : les exhaussements et les murs de soutènements ne devront pas dépasser 1 m après travaux.

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 5.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

- Aspect des matériaux

## 5.2/aspect - Emploi à nu de matériaux en stecal / M2

Les règles concernant les matériaux s'appliquent à toutes les constructions ainsi qu'aux clôtures.

### Dans les secteurs NLT1 et NLj1 :

Sont interdits les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (type parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), mais employés à nu, en extérieur, sans parements ou sans enduit.

### Dans les secteurs NLT2 et NLT3 :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant (couleur des façades, volumes).

### • **Eléments 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.

Les antennes-relais disposées en toitures doivent respecter un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade.

## 5.3. Caractéristiques des clôtures

La clôture n'est pas obligatoire ; toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :

### Dans les secteurs NLv1, NLv2, NLv3 NLv4 et NLv5 :

En limite du domaine public et en limites séparatives, les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein du site occupé par les gens du voyage et doivent garantir la fermeture de l'intégralité du site hors période d'occupation.

Seules sont autorisées les clôtures composées de grillage, claustras, palissades ou de tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.

Elles peuvent être accompagnées par des haies végétales.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80 m**.

Les portails doivent être les plus simples possible et en harmonie avec la clôture.

L'édification de murs et de murets est interdite.

Dans le secteur NLv5, les clôtures doivent être conçues avec des dispositifs pour partie perméables à la base, de manière à faciliter le passage de la petite faune.

### Dans les secteurs NLT1 NLT2, NLT3, NLT6 et NLT7 :

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune. Les portails doivent être les plus simples possible et doivent s'intégrer à la construction (matériaux, couleurs, dimensions).

### Dans le secteur NLj1 :

L'édification de murs et de murets est interdite.

Seules sont autorisées les clôtures composées de grillage, claustras, palissades ou de tout autre dispositif à claire voie garantissant une transparence hydraulique.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80 m**.

Les portails doivent être les plus simples possible et à claire voie.

**Dans le secteur NLj2 :**

Seules sont autorisées les clôtures composées de grillage, claustras, palissades ou de tout autre dispositif à claire voie ainsi que les murs respectant les caractéristiques des murs traditionnels existants sur le site du Clos des Capucins.

**5.4. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Se reporter aux dispositions de l'article 5.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

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

**Dans le secteur NLv1 :**

Les talus entourant le site de l'aire d'accueil doivent être plantés d'arbustes variés en respectant une densité d'un sujet pour 2 m<sup>2</sup> de terrain.

Au sein de l'aire de grand passage, des arbres isolés ou groupés doivent être plantés de manière à garantir un ombrage aux résidences mobiles ou démontables.

Des arbres isolés ou groupés doivent être plantés autour des bâtiments destinés aux sanitaires, de manière à garantir l'intimité des ces installations.

Les haies et plantations doivent être réalisées avec des essences variées, dont des arbustes fruitiers, des arbustes épineux, des arbres de haute tige de type saules et peupliers. Elles doivent nécessairement intégrer une ou plusieurs essences à feuilles caduques. Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.

**Dans les secteurs NLv2, NLv3, NLv4 et NLv5 :**

Les talus ou clôtures entourant l'aire d'accueil ou le terrain familial doivent être végétalisés et plantés d'arbustes composés d'essences variées. Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.

**Dans les secteurs NLt1, NLt2, NLt3, NLt6 et NLt7 :**

Les haies et plantations doivent être réalisées avec des essences variées. Les haies composées d'arbustes persistants d'une seule espèce sont interdites.

**Dans les secteurs NLj1 et NLj2 :** Les haies mono-spécifiques sont interdites.

**6.2. Surfaces végétalisées ou perméables**

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables** (sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 *Atlas des formes urbaines - implantations et emprises*) :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Pour tous les projets hors exploitations agricoles et forestières et équipements d'intérêt collectif :

**Dans le secteur NLv1 :**

- Au moins 50% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre et au moins 70% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés ou perméables.

**Dans les secteurs NLv2, NLv3, NLv4, NLv5, NLT1, NLT2, NLT3 et NLT6 :** il n'est pas fixé de surface minimale d'espaces végétalisés ni d'espaces de pleine terre.

**Dans les secteurs NLj1 et NLj2 :**

- Au moins 80% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre et au moins 90% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés ou perméables.

- L'imperméabilisation des accès piéton ou véhicule aux jardins partagés est interdite.

**Dans le secteur NLT7 :** au moins 70% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre.

### **6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 6.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### **6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Se reporter aux dispositions de l'article 6.4 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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

Se reporter aux dispositions de l'article 6.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

##### 7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

###### Dans le secteur NLv1 :

Les aires de stationnement des résidences mobiles ou démontables doivent être perméables et enherbées, compte tenu de leur occupation saisonnière.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de petit ou grand développement à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Les plantations peuvent soit être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places, soit être regroupées en bouquets sur une ou plusieurs surfaces.

Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés à condition qu'aucune construction ne soit implantée dans l'emprise du houppier de l'arbre à l'âge adulte.

Un arbre existant d'une hauteur supérieure à 7m, conservé dans les conditions définies ci-dessus, comptera pour l'équivalent de deux arbres de petit développement à planter.

Les conditions de plantation et de préservation se référeront aux orientations, aux modalités de plantation et aux choix des essences présentées dans l'OAP Paysage et Biodiversité.

##### 7.1.2. Nombre de places à réaliser

Non réglementé.

##### 7.1.3. Dispositions particulières

###### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, la réalisation d'aires de livraison est imposée en fonction des critères de taille suivants :

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		Obligations
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m <sup>2</sup> SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 livraison, ces aires doivent avoir une surface minimale de 7m par 3m.

## **7.2. Stationnement des cycles**

Non réglementé.

## **ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

### **8.1. Accès**

Se reporter aux dispositions de l'article 8.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **8.2. Voiries**

Se reporter aux dispositions de l'article 8.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **9.1. Alimentation en eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.2. Gestion des eaux usées domestiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.3. Gestion des eaux usées non domestiques**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.4 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.5. Réseaux électriques et téléphoniques**

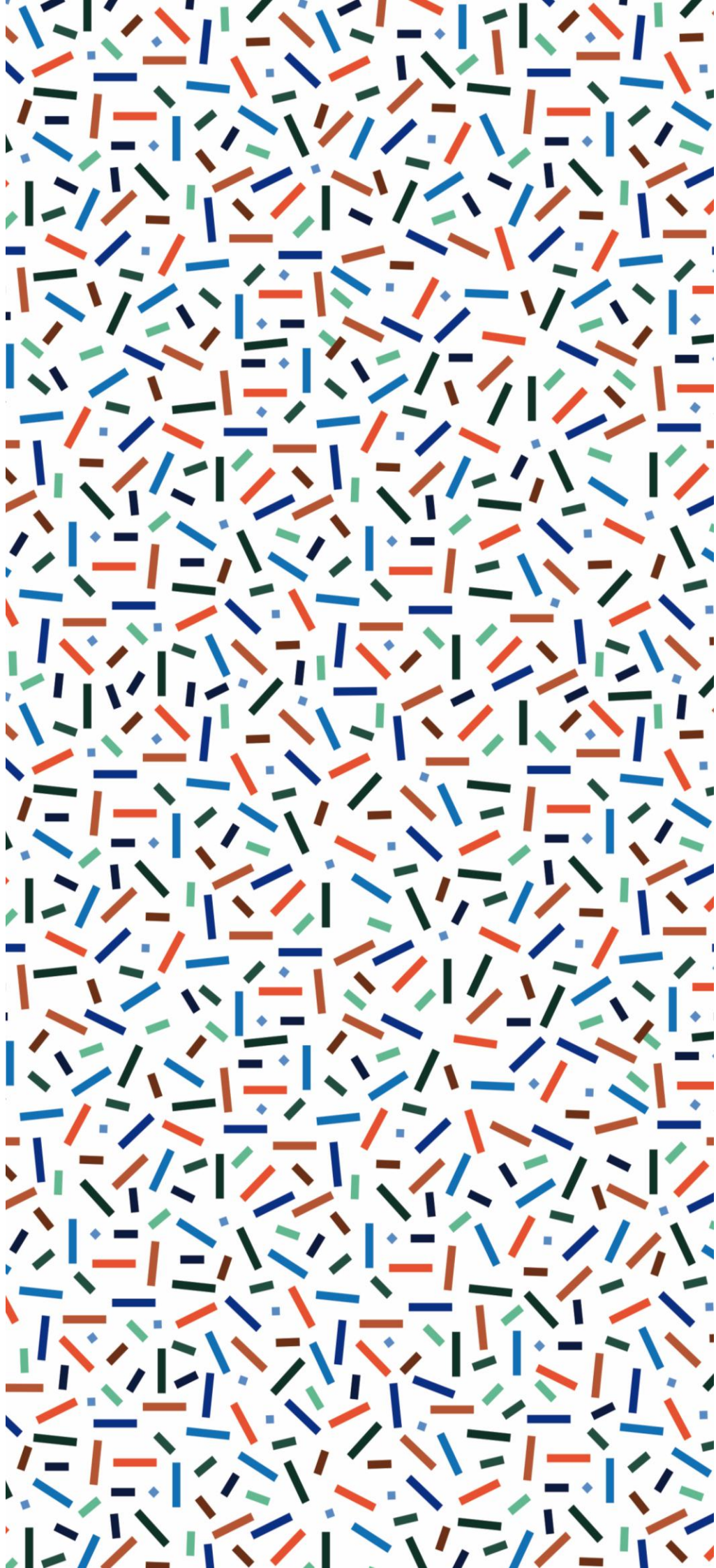
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).



**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](http://www.studioplay.fr)