GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

RÈGLEMENT

TOME 2 RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES MIXTES

UA - UB - UC - UCRU - UD

PLUI

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UA1

Centre ancien de Grenoble

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 .. 12
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
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, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 14
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 15
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 19
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 19

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 19

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 19
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 19
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 20
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 20
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 20

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 21
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 21
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 22
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 22
8.1. ACCÈS 22
8.2. VOIRIES 22
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 22
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 22
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 22
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 22
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 22
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 22
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 22
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 22

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie

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 :

- 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

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière** :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à condition que la surface de plancher de la construction n'excède pas 500 m².

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

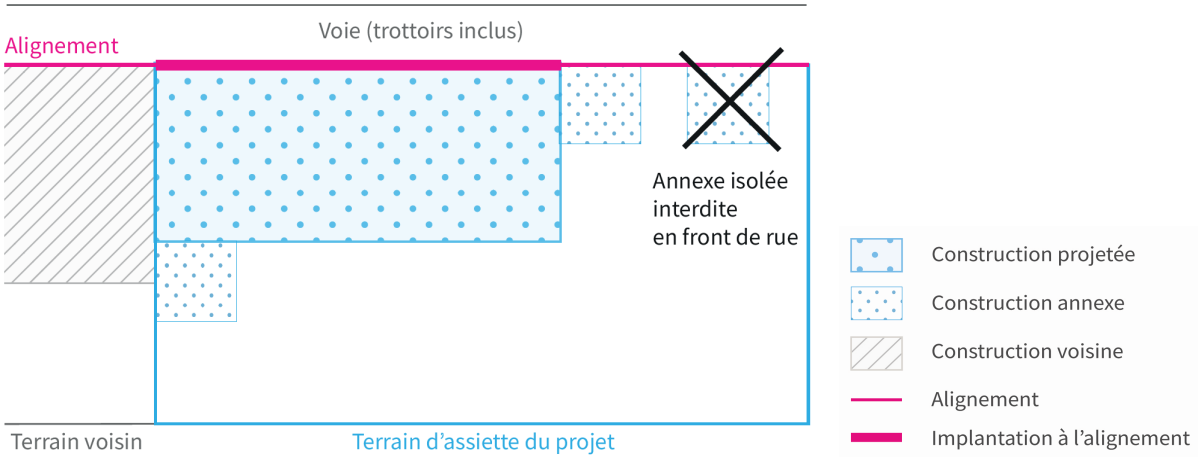
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Les annexes isolées ne doivent pas être implantées en front de rue.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation en recul peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas de construction dans une dent creuse, pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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**

1. Sur une profondeur de 15 mètres pour le RDC et de 12 mètres à partir du R +1, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, les constructions doivent être implantées en ordre continu, sur 2 limites latérales.

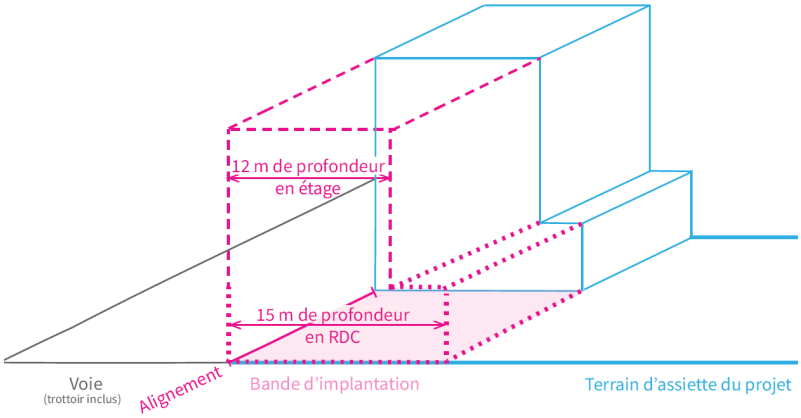
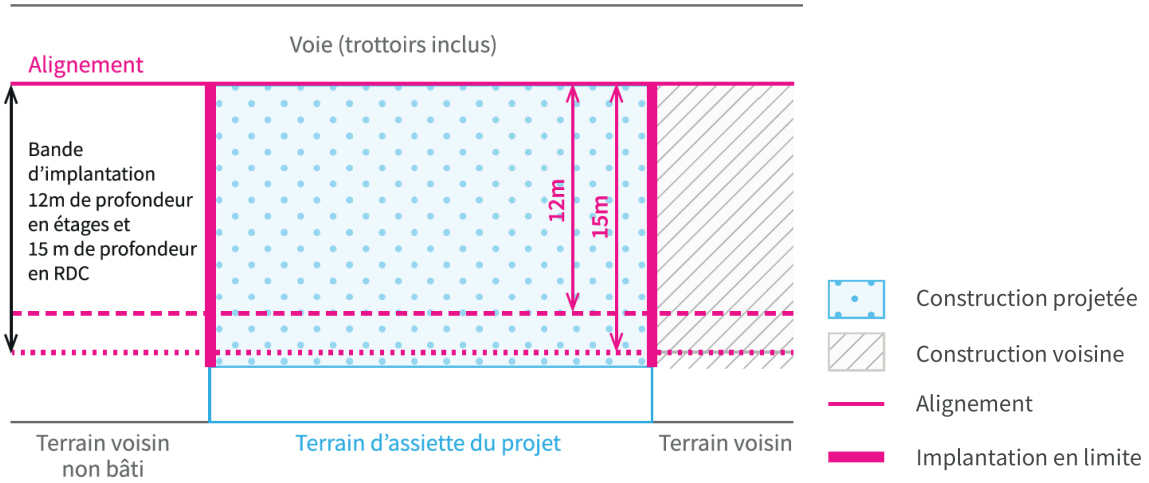


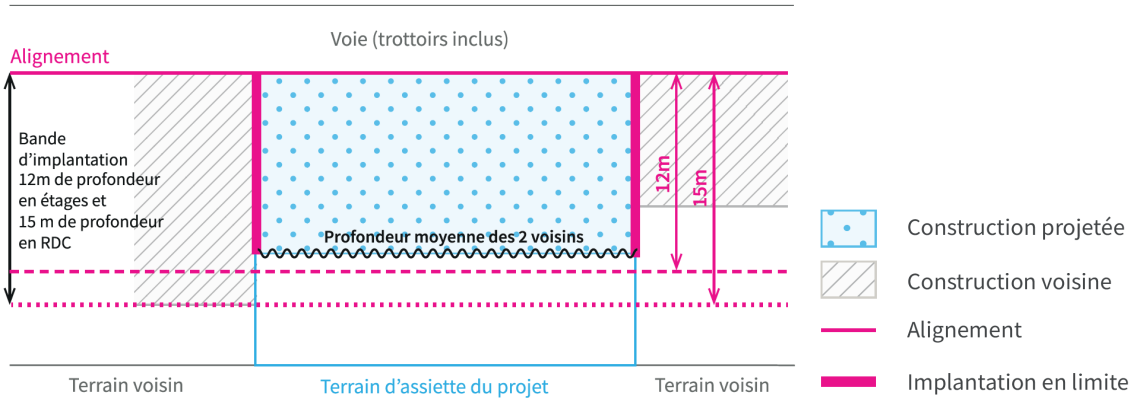
schéma illustratif)

Toutefois, la construction projetée doit avoir la même profondeur que celle du bâtiment voisin auquel elle s'adosse (en plus ou en moins des 15/12m prévus à l'alinéa précédent).



(schéma illustratif)

En cas d'adossement à deux constructions, la profondeur de la construction projetée sera équivalente à celle de l'une des deux constructions voisines ou à la moyenne de la profondeur des deux.

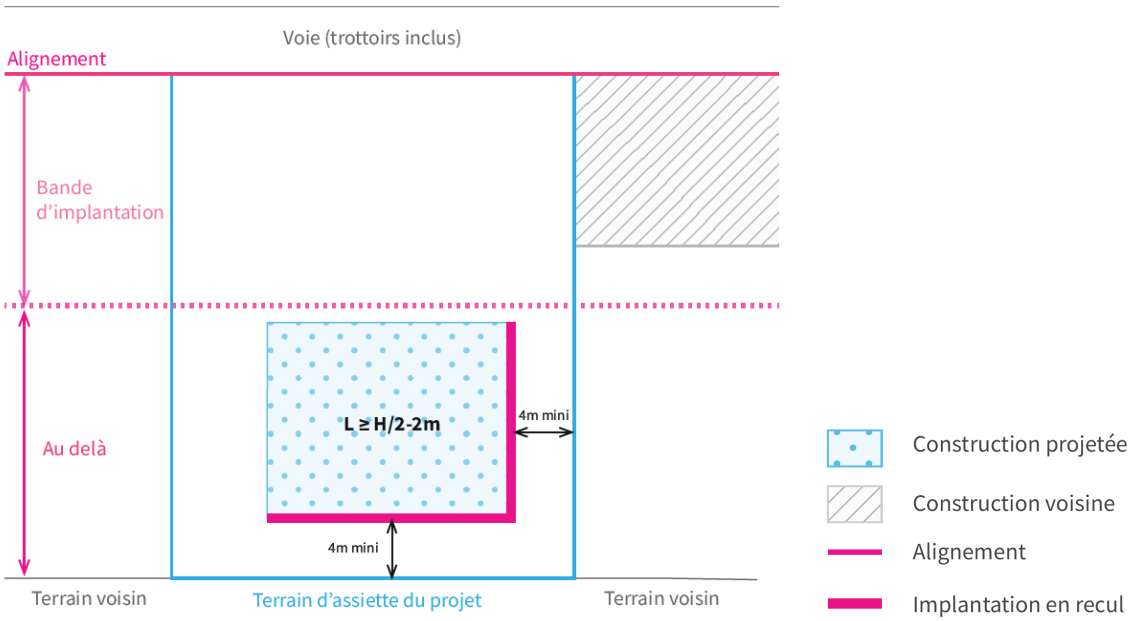


(schéma illustratif)

2. <u>Au-delà de la profondeur de 15m</u>, comptée depuis l'alignement ou la limite de fait, seules sont autorisées :

- les constructions en limite dont la hauteur en limite n'excède pas 4m ;
- les constructions implantées en recul (cf. point 3) ;
- les réhabilitations de constructions dans le volume existant.

3. <u>En cas de recul</u>, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points à laquelle sont déduits 2m, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2-2m, avec 4m. mini.).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F6 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé

- Une hauteur de 9 m minimum

- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et <20%, la hauteur minimum doit atteindre 18 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 33%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 33% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m,

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).

1. **Hauteur maximale**

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

la hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 25 m et R+7 au faîtage ou au sommet du dernier acrotère.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

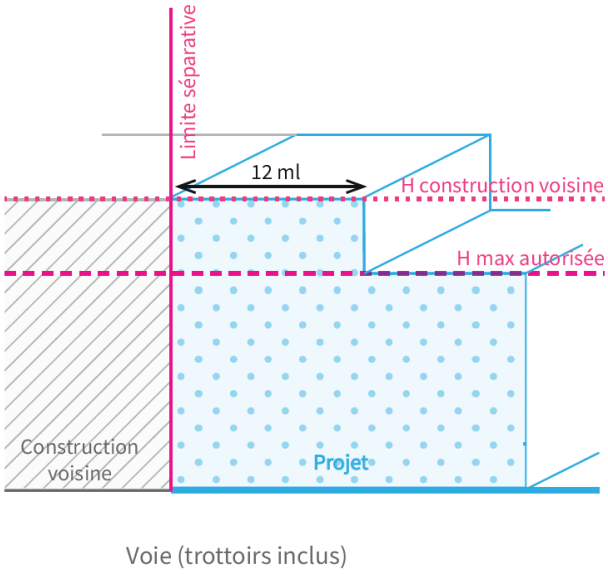
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 30 m de hauteur

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

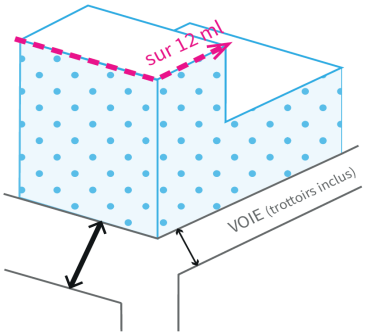
. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée dans la bande d'implantation de 15m et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 12 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.



(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 12 m comptés à partir de l'angle de la construction.

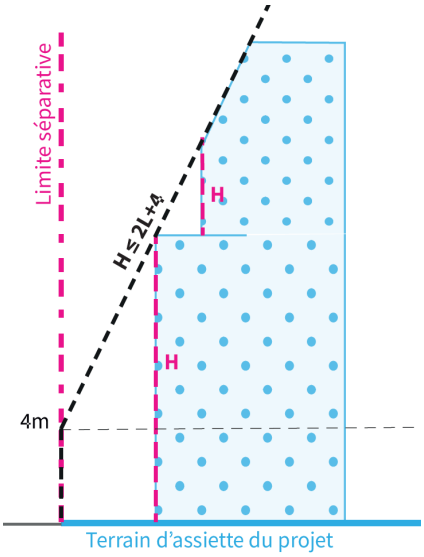


(schéma illustratif)

3. <u>Hauteur par rapport aux limites séparatives</u>

<u>Hauteur en cas d'implantation en recul</u> :

La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 4 m (H≤ 2L +4).



(schéma illustratif)

<u>Hauteur en limite séparative</u> :

- Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, la hauteur des constructions implantées en limite peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

- Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, la hauteur <u>des constructions</u> implantées en limite ne doit pas dépasser 4m sauf en cas d'adossement à une construction voisine, dans la limite de la hauteur maximum fixée au point 1.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Les annexes doivent être accolées à la construction principale.

Toutefois en cas de d'impossibilité architecturale ou liée à la configuration du terrain et s'il n'en existe pas déjà une sur l'unité foncière, une seule annexe isolée peut être autorisée.

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).

• **Règles générales**

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâties (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère.

Constructions neuves **:**

L'implantation et l'architecture des constructions neuves doivent privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux, notamment pour ce qui concerne les rez-de-chaussée sur rue, destinés à recevoir des commerces ou des activités. Ces effets peuvent être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, calepinage...).

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence (bâtiment de même type ou emblématique).

• **Volumétrie / Architecture**

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble

- respect des modénatures

- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment

- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées

- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère

- respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, à travers les principes de gabarit (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur.

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi.

• **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Les façades latérales ou arrières doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

Les façades en pierre de taille conçues pour être laissées apparentes doivent être maintenues sans enduit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Ravalements

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,…) peut être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépissage d'une façade précédemment enduite.

Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Enduits

Les façades en moellons de pierre, enduites à l'origine, doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin). Les enduits non teintés sont proscrits.

En cas de réhabilitation, les enduits à caractère isolant (de type chaux, chanvre / chaux, pouzzolane,…) sont admis s'ils permettent de maintenir le caractère du bâti (décor, modénature).

Dans tous les cas, la couleur de l'enduit ou de la pierre doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les enduits doivent être appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre.

Le dessin des encadrements doit être souligné par une teinte différente de la couleur de la façade.

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

Dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural.

Le remplacement de fenêtres, de portes ou d'occultations doit être mis en œuvre dans le respect du style de la construction.

Les volets doivent être pleins ou comporter des persiennes et respecter le style de ceux existant sur la construction et / ou sur les bâtiments avoisinants.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale du bâti et qu'ils s'insèrent dans le cadre bâti environnant. Les stores doivent être dissimulés derrière les lambrequins.

Les lambrequins existants doivent être conservés et restaurés.

Les stores types corbeilles sont interdits sur les fenêtres et sur les commerces.

Les portes de garage :

Leur aspect doit s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

- **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que la surface résiduelle soit traitée en teinte neutre non réfléchissante

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

Les décors (épis de faîtage bandeaux, génoises…) doivent être conservés ou restitués.

Sauf dans le cas de dispositions originelles, la création de lucarnes rampantes, de chiens assis, d'outeaux, de sky-dômes et de terrasses en dépassement, en surélévation ou dans la toiture, est interdite.

- **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage doivent être regroupés dans des édicules de faible volume.

L'installation des systèmes de climatisation et de ventilation dont la saillie est supérieure à 15 cm est proscrite sur les façades visibles depuis l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

- **Traitement des rez-de-chaussée**

Les devantures commerciales présentant un intérêt historique ou architectural doivent être préservées et mises en valeur (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierre, etc..).

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

Les rez-de-chaussée orientés sur les espaces ouverts au public doivent comporter des baies représentant au moins 1/5° de la surface de la façade du rez-de-chaussée.

Cette proportion peut être réduite en cas de contraintes liées à un risque naturel ou technologique ou pour les équipements publics.

• **Eléments de décor d'origine**

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, sont privilégiées la conservation et la restitution des éléments d'origine tels que garde-corps, volets bois, persiennes, ferronneries, bandeaux, moulures, lambrequins, éléments d'angle, passées de toiture, ou tout autre élément de décoration, dès lors qu'ils participent à l'unité ou à l'identité du bâtiment. En cas d'impossibilité de réhabilitation ou de rénovation, ils doivent être remplacés par des éléments similaires sur l'ensemble de la façade afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

• **Isolation des bâtiments**

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m²,

il n'est pas imposé de pourcentages de pleine terre ni de surface végétalisée ou perméable.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m² :

- au moins 5% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² et à < 2000 m² :

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 2000 m² :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés 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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UA2

Centre bourgs et villages

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 12

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 14
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 14
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 18

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 19

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 19
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 19
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 19
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 19
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 19

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 20
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 20
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 21
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 21
8.1. ACCÈS 21
8.2. VOIRIES 21
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 21
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 21
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 21
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 21
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 21
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 21
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 21
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 22

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées 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 :

- 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

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 :

- Les carrières

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).

Dans les secteurs « au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles », identifiés au titre de l'article R.151-34 a) du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* », toutes les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisées à condition que les travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et le cas échéant, de protection contre les risques, soient réalisés au préalable. Cette disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial ou dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

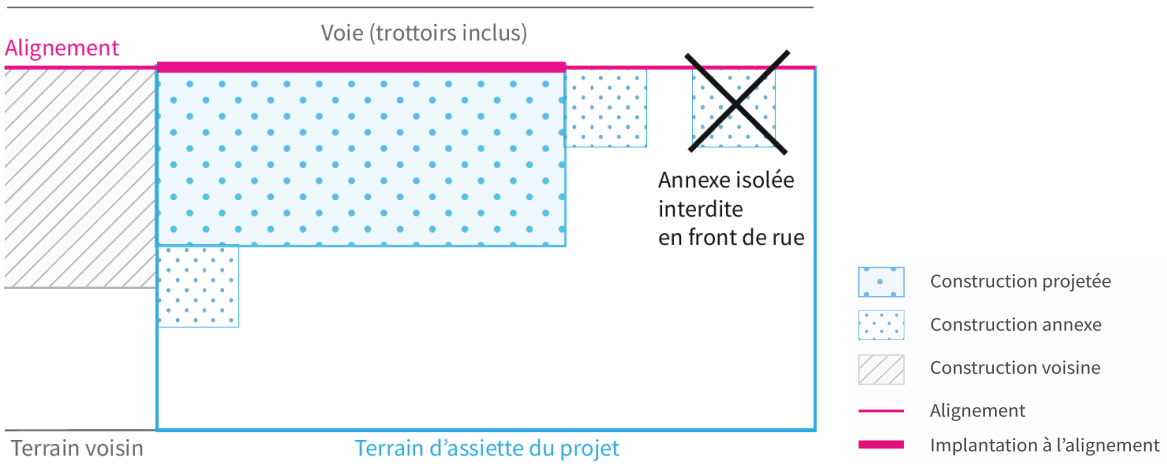
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », les constructions doivent être implantées en priorité à l'alignement.

Les annexes isolées ne doivent pas être implantées en front de rue.



(Schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation en recul peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas de construction dans une dent creuse, pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines ;

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant

Soit sur limites séparatives :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m.

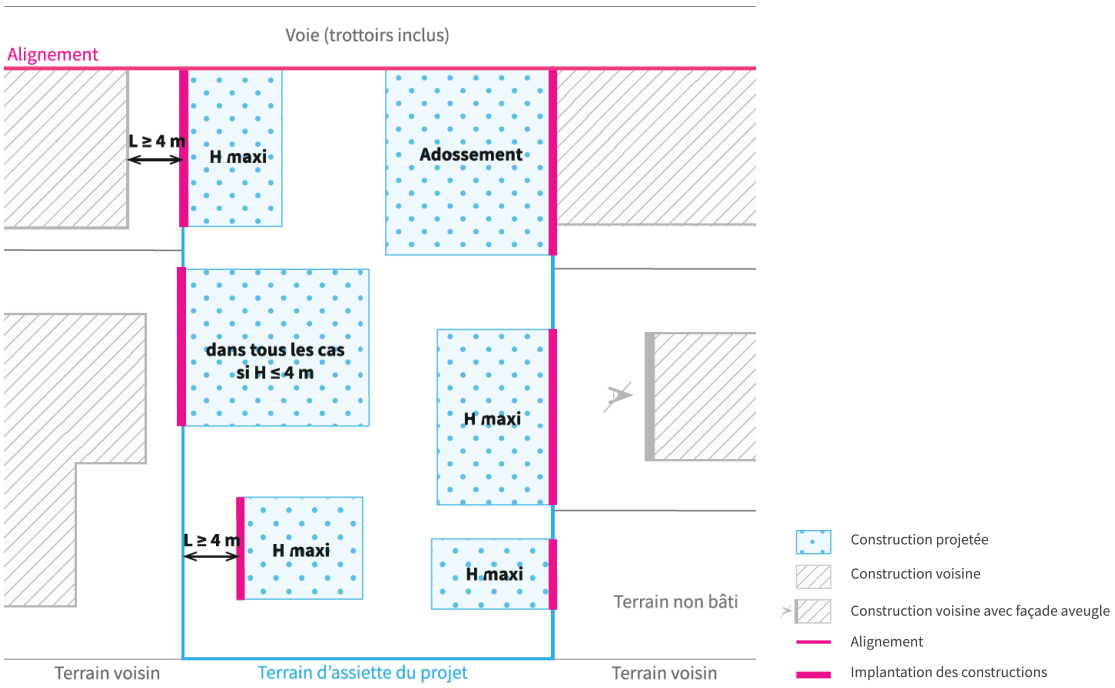
- s'il est possible de s'adosser à une construction voisine

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 4 m de la limite ;

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;

- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

Soit en retrait à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.



(Schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

Constructions principales

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

Annexes

L'emprise au sol de la totalité des annexes à l'habitation (y compris annexes existantes, hors piscine) ne doit pas excéder 30 m².

L'emprise au sol d'une annexe qui n'est pas accolée à la construction principale ne doit pas excéder 20 m².

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 40%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 40%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 25% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F4 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 30% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30% et < 60%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 60%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 35% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 70%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

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).

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

la hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 12 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère et R+2 ou R+1+combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 15 m de hauteur

- Pour les toitures en pente :

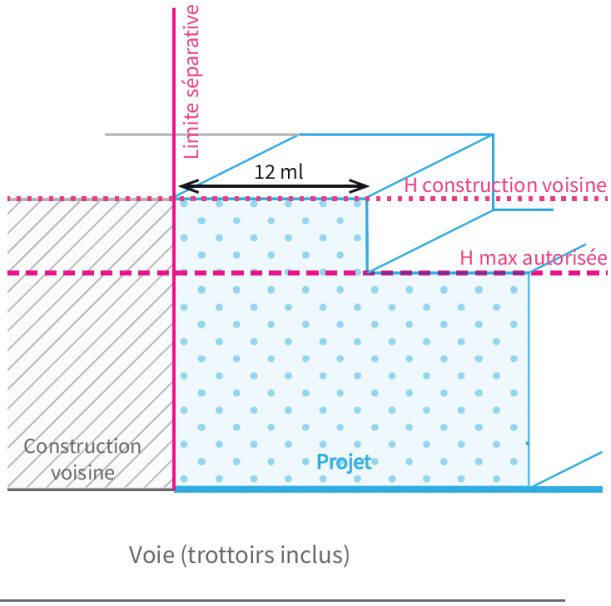
. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

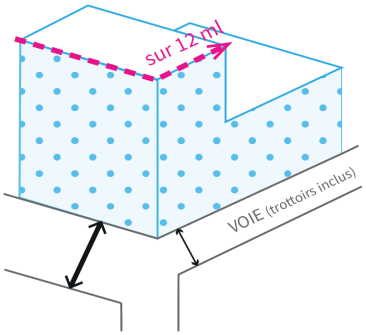
. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée côté voie (dans le 1er tiers du terrain) et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 12 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.



(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 12 m comptés à partir de l'angle de la construction.



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites séparatives :

La hauteur de la construction projetée peut atteindre en limite la hauteur maximum définie par la règle générale au point 1 :

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 4 m de la limite,

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée,

- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie,

En cas d'adossement à une construction voisine.

Dans tous les autres cas la hauteur de la construction implantée sur limite ne doit pas dépasser 4 m.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions implantées avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives peuvent atteindre la hauteur maximale définie par la règle générale au point 1.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Les annexes doivent être accolées à la construction principale.

Toutefois en cas de d'impossibilité architecturale ou liée à la configuration du terrain et s'il n'en existe pas déjà une sur l'unité foncière, une seule annexe isolée peut être autorisée.

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

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).

• **Règles générales**

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâties (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère.

Constructions neuves :

L'implantation et l'architecture des constructions neuves doivent privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux, notamment pour ce qui concerne

les rez-de-chaussée sur rue, destinés à recevoir des commerces ou des activités. Ces effets peuvent être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, calepinage...).

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence (bâtiment de même type ou emblématique).

• **Volumétrie / Architecture**

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble

- respect des modénatures

- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment

- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées

- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère

- respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, à travers les principes de gabarit (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur.

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi.

• **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Les façades latérales ou arrières doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

Les façades en pierre de taille conçues pour être laissées apparentes doivent être maintenues sans enduit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Ravalements

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,…) peut être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépissage d'une façade précédemment enduite.

Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Enduits

Les façades en moellons de pierre, enduites à l'origine, doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin). Les enduits non teintés sont proscrits.

En cas de réhabilitation, les enduits à caractère isolant (de type chaux, chanvre / chaux, pouzzolane,…) sont admis s'ils permettent de maintenir le caractère du bâti (décor, modénature).

Dans tous les cas, la couleur de l'enduit ou de la pierre doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les enduits doivent être appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre.

- **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

Dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural.

Le remplacement de fenêtres, de portes ou d'occultations doit être mis en œuvre dans le respect du style de la construction.

Les volets doivent être pleins ou comporter des persiennes et respecter le style de ceux existant sur la construction et / ou sur les bâtiments avoisinants.

Les portes de garage :

Leur aspect doit s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

Les rideaux métalliques des commerces, s'ils sont ajourés et les volets roulants des fenêtres sont autorisés à condition :

- de préserver l'unité architecturale de la façade,

- que les caissons soient intégrés à la façade sans présenter de saillie.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

Les décors (épis de faîtage bandeaux, génoises…) doivent être conservés ou restitués.

Sauf dans le cas de dispositions originelles, la création de lucarnes rampantes, de chiens assis, d'outeaux, de sky-dômes et de terrasses en dépassement, en surélévation ou dans la toiture, est interdite.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

Les systèmes de climatisation, de ventilation et de chauffage doivent être regroupés dans des édicules de faible volume.

L'installation des systèmes de climatisation et de ventilation dont la saillie est supérieure à 15 cm est proscrite sur les façades visibles depuis l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les devantures commerciales présentant un intérêt historique ou architectural doivent être préservées et mises en valeur (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierre, etc..).

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

• **Eléments de décor d'origine**

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, sont privilégiées la conservation et la restitution des éléments d'origine tels que garde-corps, volets bois, persiennes, ferronneries, bandeaux, moulures, lambrequins, éléments d'angle, passées de toiture, ou tout autre élément de décoration, dès lors qu'ils participent à l'unité ou à l'identité du bâtiment. En cas d'impossibilité de réhabilitation ou de rénovation, ils doivent être remplacés par des éléments similaires sur l'ensemble de la façade afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

• **Isolation des bâtiments**

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m²,

au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m² :

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² et à < 2000 m² :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 2000 m² :

- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins 40% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés 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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

1) **En dehors des périmètres de renforcement des performances énergétiques**, figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage »* : se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales).

2) **Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 1,** figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage » :*

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la règlementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette règlementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (C_{EP}). La bonification de C_{EP} liée à la production d'énergies renouvelables est exclue du calcul.

• Production d'énergies renouvelables

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

- au minimum 40 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la règlementation thermique ;

- au minimum 80 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UA3

Hameaux anciens

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 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 7
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 14
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 14
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 18

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 18

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 18
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 19
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 19
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 19
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 19

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 20
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 20
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 21
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 21
8.1. ACCÈS 21
8.2. VOIRIES 21
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 21
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 21
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 21
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 21
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 21
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 21
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 21
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 22

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées au cinéma.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacle
- Les constructions destinées aux équipements sportifs.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées 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 :

- 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

1.3. Activités et installations interdites

Se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

Dans les secteurs « au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles », identifiés au titre de l'article R.151-34 a) du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* », toutes les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisées à condition que les travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et le cas échéant, de protection contre les risques, soient réalisés au préalable. Cette disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.

• **Exploitation agricole et forestière** :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation d'une exploitation existante.

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière sont autorisées à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation d'une exploitation existante.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

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).

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

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 ».*

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

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 ».*

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

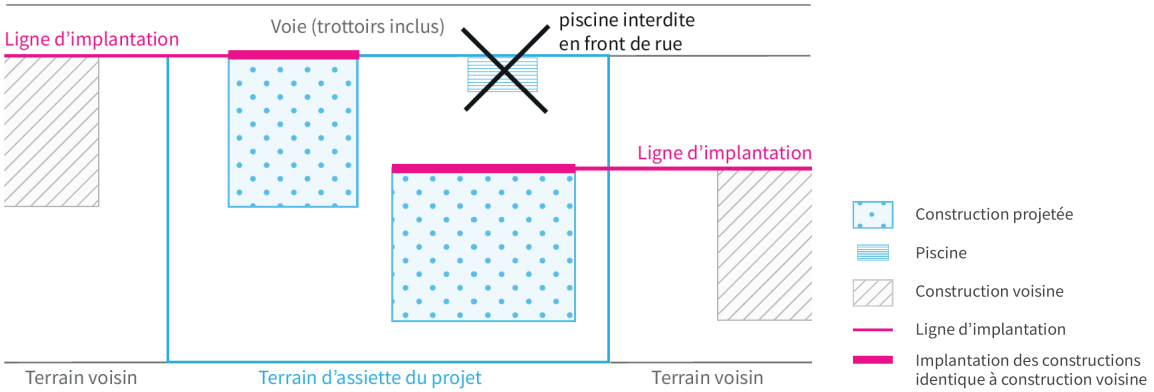
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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** :

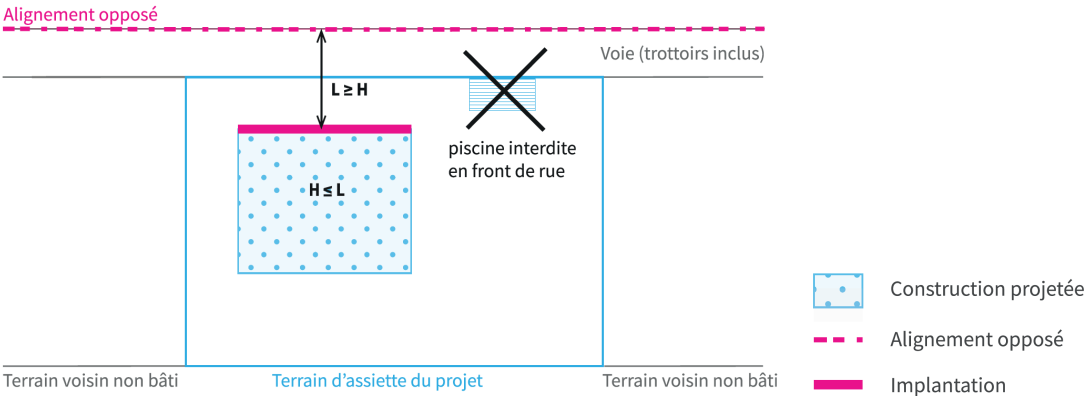
Les constructions doivent être implantées comme suit :

. Lorsque le ou les terrains adjacents sont déjà bâtis, la construction nouvelle doit respecter la même implantation que l'une des deux constructions voisines.



(schéma illustratif)

. Lorsqu'aucun terrain limitrophe n'est bâti, la construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite de fait opposée, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

Les piscines, ainsi que les constructions accessoires et installations techniques qui leur sont associées, ne doivent pas être implantées en front de rue.

• **Règles alternatives**

Une implantation en recul peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas de construction dans une dent creuse, pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines ;

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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**

Les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en compatibilité avec les orientations de l'OAP *Paysage et biodiversit*é :

Soit sur limites séparatives :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m.

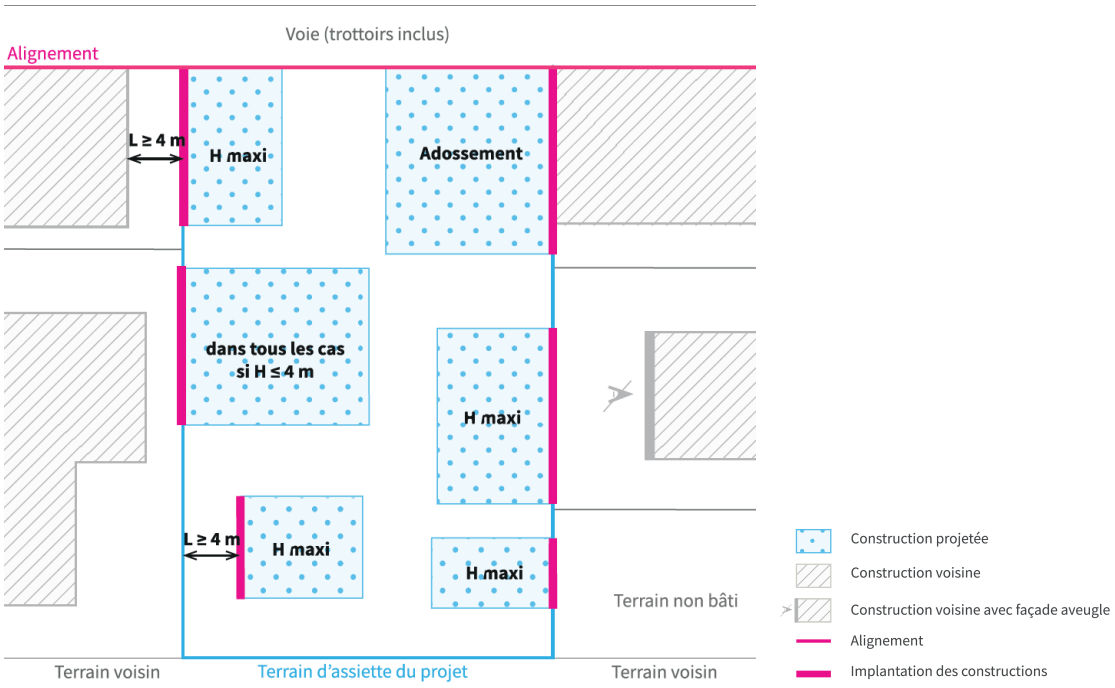
- s'il est possible de s'adosser à une construction voisine

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 4 m de la limite ;

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;

- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

Soit en retrait à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.



(Schéma illustratif)

• <u>Règles alternatives</u>

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

Les constructions destinées aux <u>équipements d'intérêt collectif et aux services publics</u> peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

<u>Annexes</u>

L'emprise au sol de la totalité des annexes à l'habitation (y compris annexes existantes, hors piscine) ne doit pas excéder 30 m².

L'emprise au sol d'une annexe qui n'est pas accolée à la construction principale ne doit pas excéder 20 m².

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

la hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 9 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et R+1 ou R+combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 12 m de hauteur

- Pour les toitures en pente :

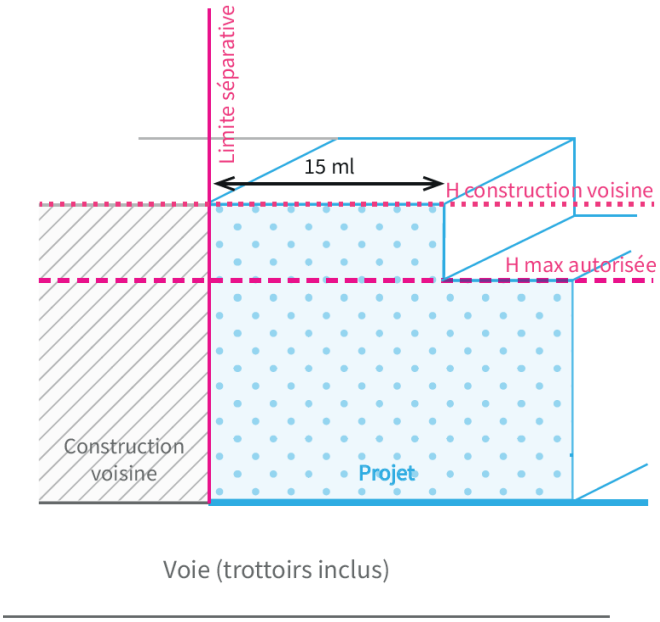
. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée côté voie (dans le 1er tiers du terrain) et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.

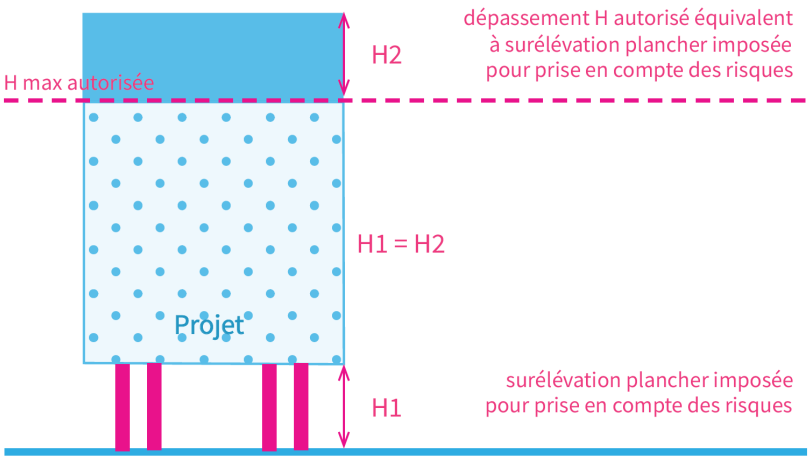


(schéma illustratif)

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites séparatives :

La hauteur de la construction projetée peut atteindre en limite la hauteur maximum définie par la règle générale au point 1 :

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 4 m de la limite,

- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée,

- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie,

En cas d'adossement à une construction voisine.

Dans tous les autres cas la hauteur de la construction implantée sur limite ne doit pas dépasser 4 m.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions implantées avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives peuvent atteindre la hauteur maximale définie par la règle générale au point 1.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

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).

• **Règles générales**

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâties (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère.

Constructions neuves :

L'implantation et l'architecture des constructions neuves doivent privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux, notamment pour ce qui concerne les rez-de-chaussée sur rue, destinés à recevoir des commerces ou des activités. Ces effets peuvent être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, calepinage...).

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les travaux doivent être sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence (bâtiment de même type ou emblématique).

• **Volumétrie / Architecture**

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble

- respect des modénatures

- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment

- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées

- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère

- respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, à travers les principes de gabarit (recul, retrait, hauteur, emprise au sol) et d'aspect extérieur.

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi.

• **Façades**

Les façades sont traitées dans leur intégralité avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

Les façades latérales ou arrières doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale. Les pignons doivent être traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Le rajout de pierres dans les façades qui n'en comportent pas à l'origine ou qui sont destinées à être majoritairement enduites est interdit.

Les façades en pierre de taille conçues pour être laissées apparentes doivent être maintenues sans enduit.

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Ravalements

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,…) peut être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépissage d'une façade précédemment enduite.

Dans le cas où des témoins archéologiques apparaissent, ils doivent être soit restitués dans le dessin d'origine, si la composition de la façade le permet, soit répertoriés puis recouverts d'un enduit.

Enduits

Les façades en moellons de pierre, enduites à l'origine, doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin). Les enduits non teintés sont proscrits.

En cas de réhabilitation, les enduits à caractère isolant (de type chaux, chanvre / chaux, pouzzolane,…) sont admis s'ils permettent de maintenir le caractère du bâti (décor, modénature).

Dans tous les cas, la couleur de l'enduit ou de la pierre doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les enduits doivent être appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre.

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

Dans le cas de transformation de bâtiments anciens, les proportions des ouvertures existantes doivent être conservées, en particulier lorsqu'il s'agit de portes de granges, d'entrées cochères.

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural.

Le remplacement de fenêtres, de portes ou d'occultations doit être mis en œuvre dans le respect du style de la construction.

Les volets doivent être pleins ou comporter des persiennes et respecter le style de ceux existant sur la construction et / ou sur les bâtiments avoisinants.

Les portes de garage :

Leur aspect doit s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

Les rideaux métalliques des commerces, s'ils sont ajourés et les volets roulants des fenêtres sont autorisés à condition :

- de préserver l'unité architecturale de la façade,

- que les caissons soient intégrés à la façade sans présenter de saillie.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

Les décors (épis de faîtage bandeaux, génoises…) doivent être conservés ou restitués.

Sauf dans le cas de dispositions originelles, la création de lucarnes rampantes, de chiens assis, d'outeaux, de sky-dômes et de terrasses en dépassement, en surélévation ou dans la toiture, est interdite.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la

sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

- **Traitement des rez-de-chaussée**

Les devantures commerciales présentant un intérêt historique ou architectural doivent être préservées et mises en valeur (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierre, etc..).

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

- **Eléments de décor d'origine**

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, sont privilégiées la conservation et la restitution des éléments d'origine tels que garde-corps, volets bois, persiennes, ferronneries, bandeaux, moulures, lambrequins, éléments d'angle, passées de toiture, ou tout autre élément de décoration, dès lors qu'ils participent à l'unité ou à l'identité du bâtiment. En cas d'impossibilité de réhabilitation ou de rénovation, ils doivent être remplacés par des éléments similaires sur l'ensemble de la façade afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

- **Isolation des bâtiments**

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

Lorsque l'unité foncière est < à 1000 m² :

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² et à < 2000 m² :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 2000 m² :

- au moins 25% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins 40% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés 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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UB

Tissus hétérogènes du coeur métropolitain

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 7
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 12

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 14
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 14
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 17
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 17

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 17

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 17
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 17
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 18
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 18
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 18

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 19

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 19
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 19
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 20
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 20
8.1. ACCÈS 20
8.2. VOIRIES 20
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 20
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 20
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 20
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 21
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 21
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 21
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 21
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 21

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière** :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UBu, où les constructions nouvelles à destination de bureaux ne sont pas soumises à condition.

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).

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

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

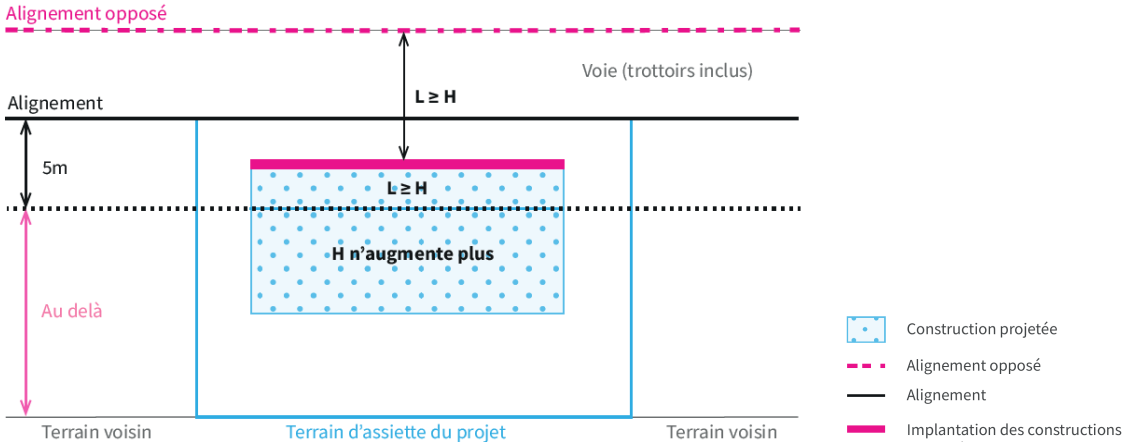
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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** :

Constructions principales

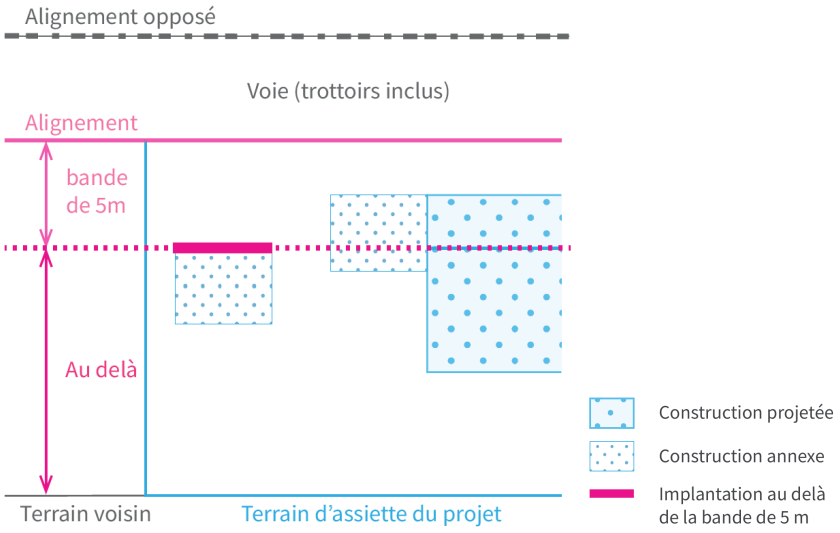
Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H). Toutefois au-delà d'une profondeur de 5m comptés depuis l'alignement, la hauteur atteinte ne doit plus augmenter.



(schéma illustratif)

Constructions annexes :

Sauf à être accolée à la construction principale, une annexe doit être implantée au-delà de la bande de 5 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en priorité sur au moins une des limites séparative.

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …).

Les constructions destinées aux <u>équipements d'intérêt collectif et aux services publics</u> peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

<u>Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé</u> sauf en secteur UBh :

- Une hauteur de 6 m minimum,

- Un coefficient d'emprise au sol de 14% minimum,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

<u>Dans le secteur F6 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé sauf en secteur UBh</u>

- Une hauteur de 6 m minimum,

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 33%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 33% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m,

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UBh

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

20 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+5.

En secteur UBh ;

La hauteur au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse, ne doit pas dépasser : 17 m et R+4.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règles alternatives

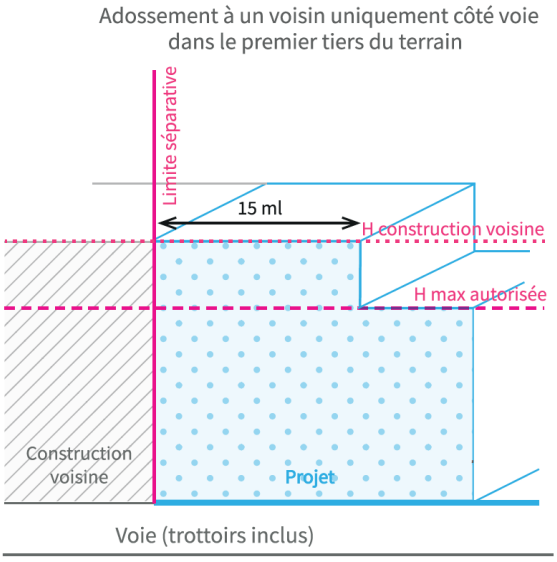
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 5 m supplémentaires

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée côté voie dans le premier tiers du terrain et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.

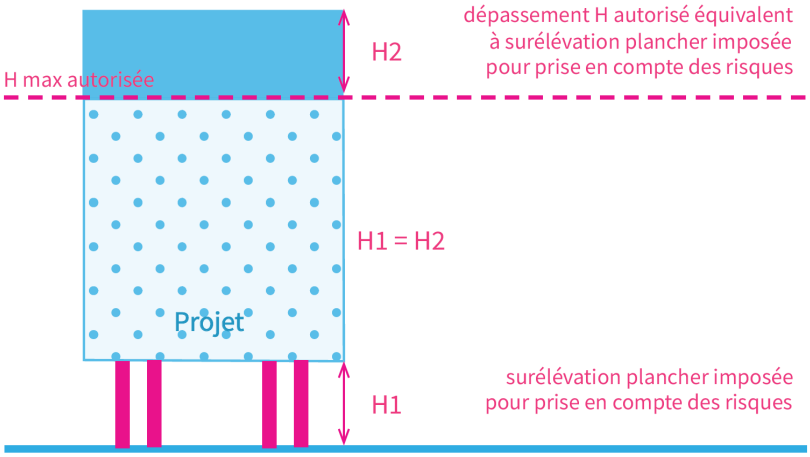


(schéma illustratif)

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*

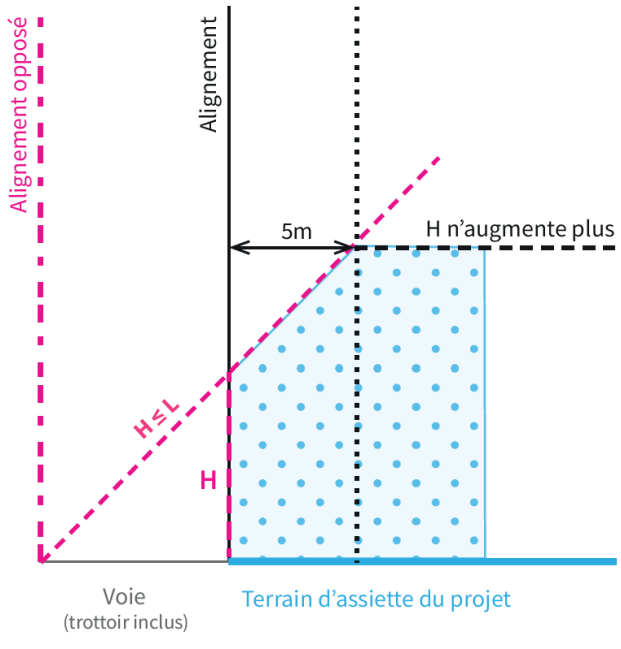


(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

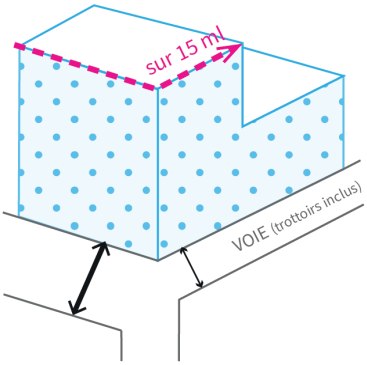
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 *« Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance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

Au-delà d'une profondeur de 5m comptés depuis l'alignement, la hauteur atteinte ne doit plus augmenter.



(schéma illustratif)

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



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Façades**

La teinte des joints de mur doit être en harmonie avec celle des façades.

Enduits

En cas de réhabilitation, les enduits à caractère isolant (de type chaux, chanvre / chaux, pouzzolane,…) sont admis s'ils permettent de maintenir le caractère du bâti (décor, modénature).

Dans tous les cas, la couleur de l'enduit ou de la pierre doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les enduits doivent être appliqués au nu ou en retrait des encadrements de pierre.

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

Les portes de garage :

Leur aspect doit s'harmoniser avec le dessin, les matériaux et les couleurs qui composent les façades ou le mur de clôture.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les devantures commerciales présentant un intérêt historique ou architectural doivent être préservées et mises en valeur (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierre, etc..).

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

Les rez-de-chaussée orientés sur les espaces ouverts au public doivent comporter des baies représentant au moins 1/5° de la surface de la façade du rez-de-chaussée.

Cette proportion peut être réduite en cas de contraintes liées à un risque naturel ou technologique ou pour les équipements publics.

• **Eléments de décor d'origine**

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, sont privilégiées la conservation et la restitution des éléments d'origine tels que garde-corps, volets bois, persiennes, ferronneries, bandeaux, moulures, lambrequins, éléments d'angle, passées de toiture, ou tout autre élément de décoration, dès lors qu'ils participent à l'unité ou à l'identité du bâtiment. En cas d'impossibilité de réhabilitation ou de rénovation, ils doivent être remplacés par des éléments similaires sur l'ensemble de la façade afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

• **Isolation des bâtiments**

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Se reporter aux dispositions de l'article 5.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 l'ensemble de la zone, sauf en secteur UBa

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

• En secteur UBa

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m² :

- au moins **20%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

- au moins **40%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m²

- au moins **25%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre

- au moins **50%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² :

- au moins **30%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

- au moins **60%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

• Espaces de compostage

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Pour les constructions destinées à l'habitat, dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini par le document graphique *H « Atlas du stationnement »,* le nombre global de places à réaliser doit être augmenté de 20% pour répondre au besoin de stationnement des visiteurs.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

1) **En dehors des périmètres de renforcement des performances énergétiques**, figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage »* : se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales).

2) **Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 1,** figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage » :*

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la règlementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette règlementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (C_{EP}). La bonification de C_{EP} liée à la production d'énergies renouvelables est exclue du calcul.

• Production d'énergies renouvelables

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

- au minimum 40 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la règlementation thermique ;

- au minimum 80 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

3) **Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 2 (Flaubert),** figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage » :*

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la règlementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette règlementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (C_{EP}). La bonification de C_{EP} liée à la production d'énergies renouvelables est exclue du calcul.

Les besoins de chauffage pour les logements ne doivent pas excéder 22 $kWh_{EF}/m^2/an$.

L'étanchéité à l'air des logements collectifs doit être renforcée avec un débit de fuite d'une valeur inférieure à 0,8 $m^3/h/m^2$, si la mesure est réalisée par échantillonnage.

A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, les besoins énergétiques primaires de ce système doivent être compensés par une production d'énergie locale renouvelable supplémentaire.

Les matériaux biosourcés doivent être supérieurs à 18 kg/m² de surface de plancher.

• Production d'énergies renouvelables

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

- au minimum 40 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la règlementation thermique ;

- au minimum 80 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UC1

Secteurs d'habitat collectif en R+5

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
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 11
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 12
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 13
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 14

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 17
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 17
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 19
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 21

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 21

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 21
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 21
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 22
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 22
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 22

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 23

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 23
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 23
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 24
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 24
8.1. ACCÈS 24
8.2. VOIRIES 24
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 24
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 24
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 24
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 25
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 25
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 25
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 25
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 25

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros, en secteur UC1n

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

1.3. Activités et installations interdites

Se reporter aux dispositions de l'article 1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

• **Exploitation agricole et forestière** :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées, sauf en secteur UC1n

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 2000 m² de surface de plancher par unité foncière

- et à condition qu'elles s'insèrent dans un bâtiment comportant au minimum 50% de la surface de plancher totale dédiée au logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UC1u, où les constructions nouvelles à destination de bureaux ne sont pas soumises à condition.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

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).

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

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

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 ».*

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

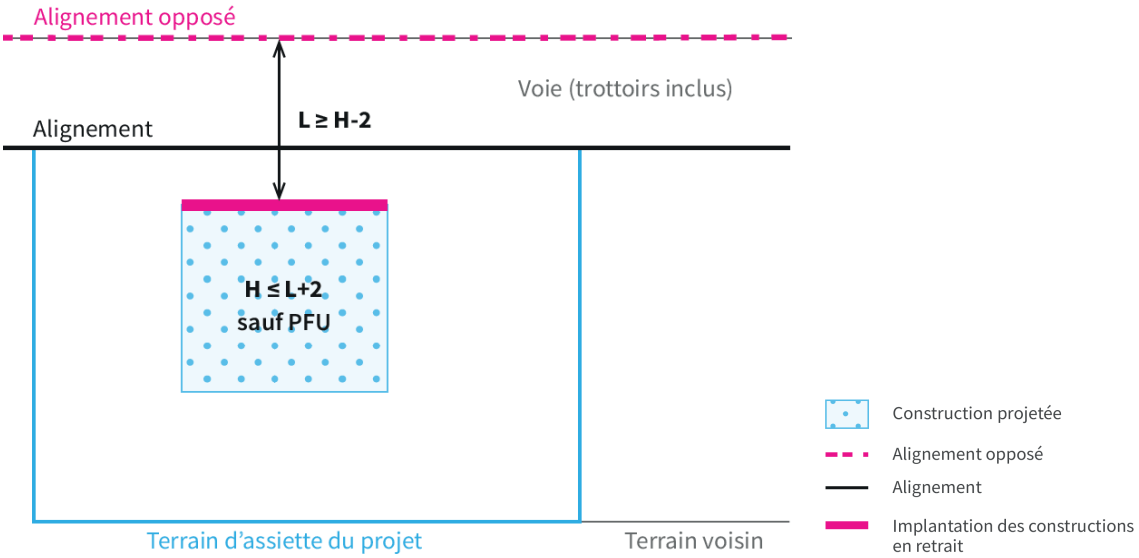
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres (L ≥ H – 2).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

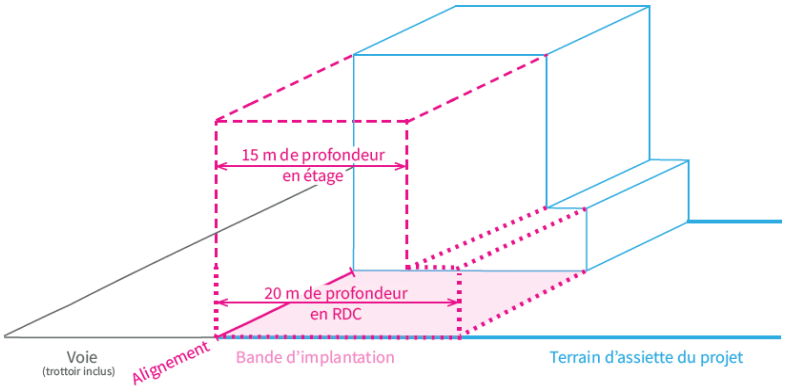
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 *« Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »,* les constructions doivent être implantées comme suit :

1. Sur une profondeur de 20 mètres pour le RDC et de 15 mètres à partir du R+1, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en compatibilité avec les orientations de *l'OAP Paysage et biodiversité :*



(schéma illustratif)

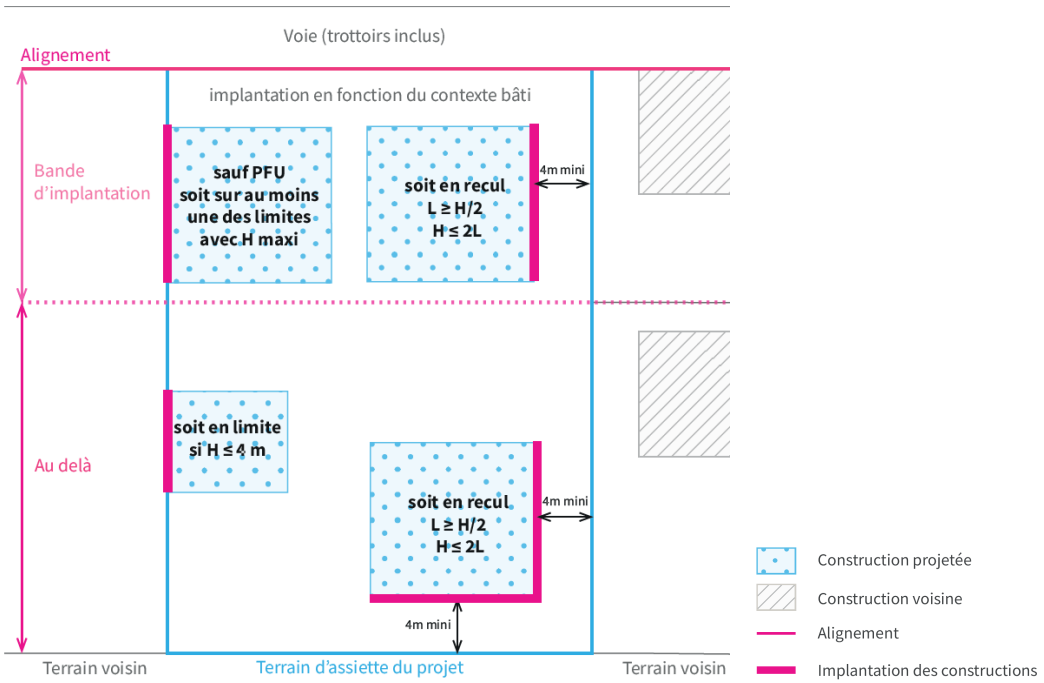
- soit sur au moins une des limites séparatives,

- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini.).

2. Au-delà de la profondeur des 20m citée ci-avant les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 m.

- soit à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini.).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 8% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 8% et < 10%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 13%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 13% et < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 40%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 40%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 12%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 12% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F4 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 12% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 12% et < 15%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30% et < 60%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 60%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 14% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

<u>Dans le secteur F6 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé</u>

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 33%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 33% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

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).

1. <u>Hauteur maximale</u>

• <u>Règles générales</u>

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

20 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+5.

<u>La hauteur des annexes</u> est limitée à 4 m.

- <u>Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments</u> : 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.

- La hauteur des <u>installations posées au sol</u> n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• <u>Règles alternatives</u>

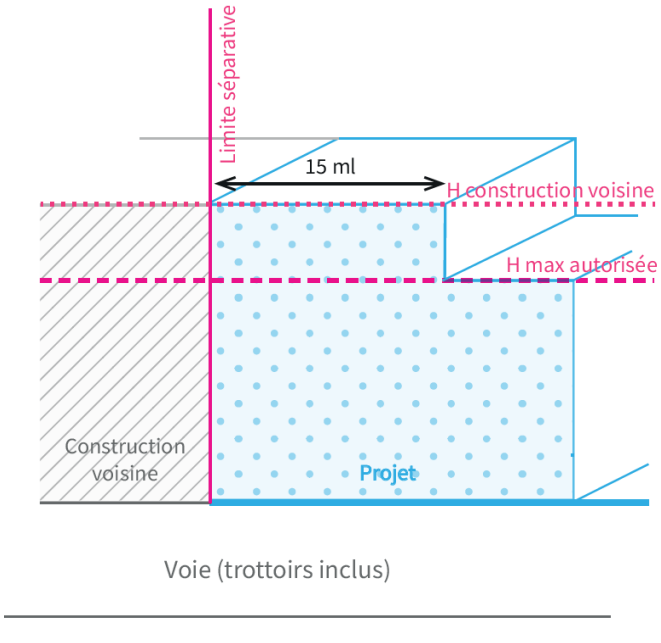
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- <u>Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics</u> dans la limite de 5 m supplémentaires.

- <u>Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet</u> :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée dans la bande d'implantation de 20m et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.

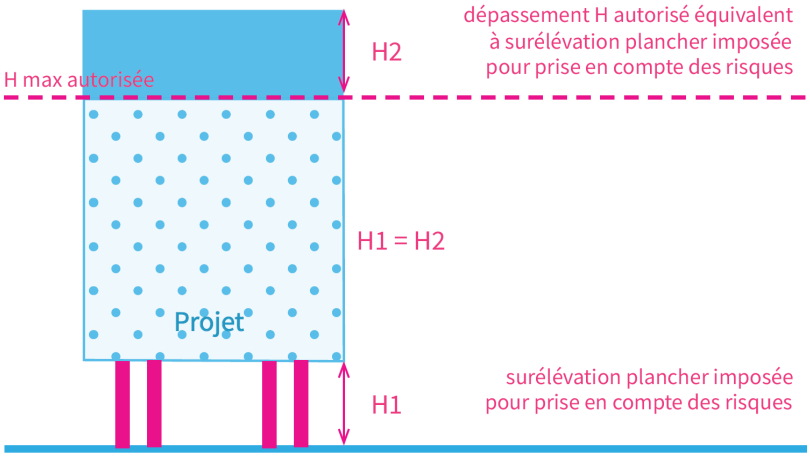


(schéma illustratif)

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

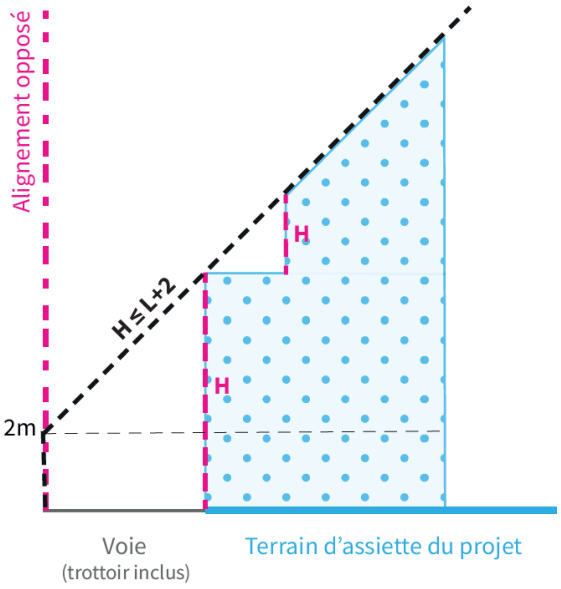
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

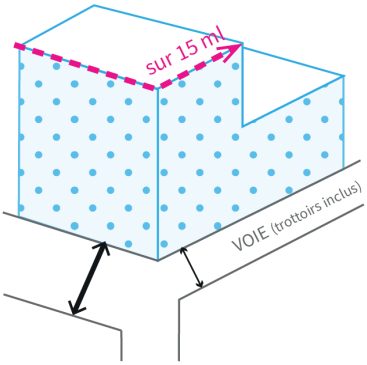
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 *« Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée 2 mètres : (H ≤ L+2).



(schéma illustratif)

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



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

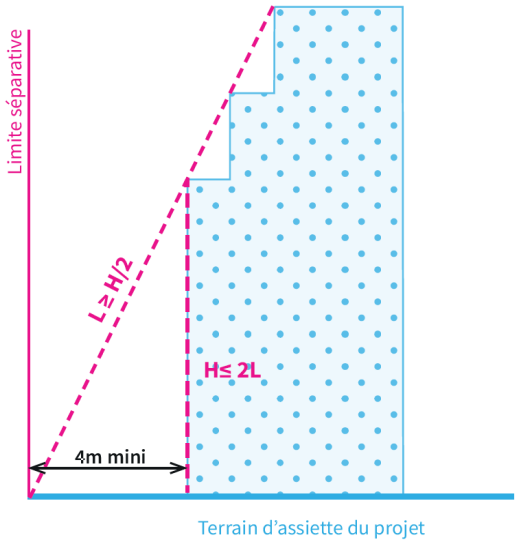
3.1. Implantation en limite :

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

3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres citée ci-avant, la hauteur des constructions implantées sur limite ne doit pas dépasser 4m.

3.2. Implantation en retrait des limites séparatives :

La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

Dans les secteurs UC1a :

Les rez-de-chaussée orientés sur les espaces ouverts au public doivent comporter des baies représentant au moins 1/5° de la surface de la façade du rez-de-chaussée.

Cette proportion peut être réduite en cas de contraintes liées à un risque naturel ou technologique ou pour les équipements publics.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

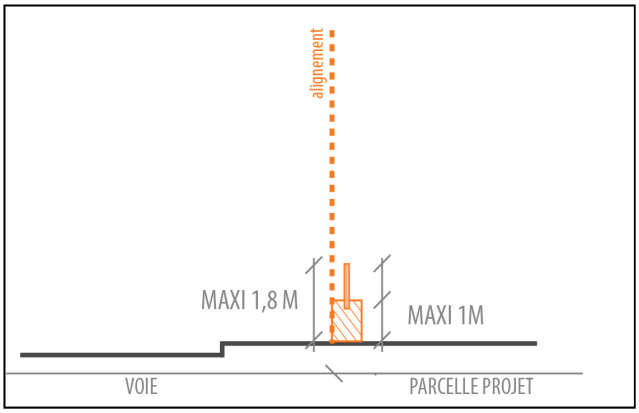
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

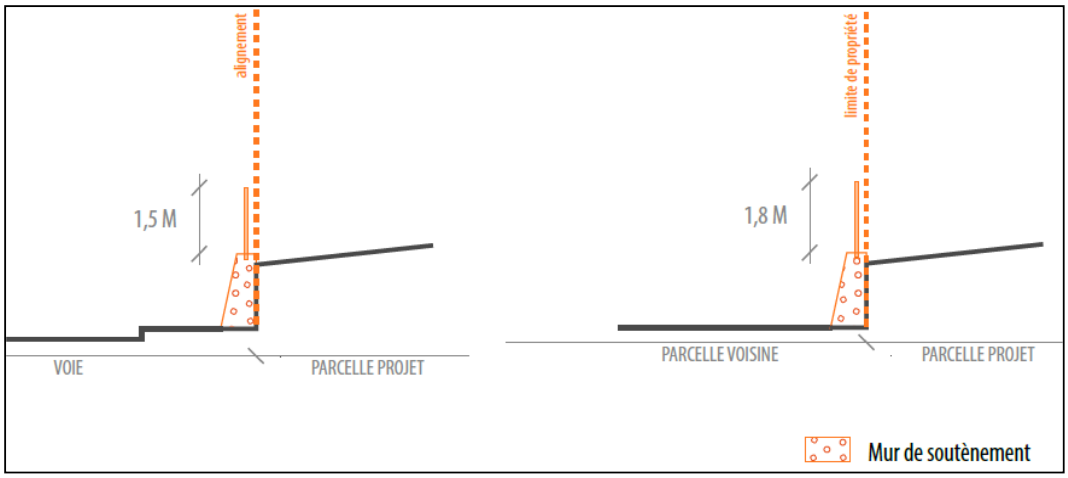
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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 l'ensemble de la zone, sauf en secteur UC1a

Lorsque l'unité foncière est < à 1000 m² :

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 35% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² et à < 2000 m² :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 35% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 2000 m² :

- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins 35% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

• En secteur UC1a

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m² :

- au moins **20%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins **40%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m²

- au moins **25%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins **50%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² :

- au moins **30%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

- au moins **60%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

• <u>Espaces de compostage</u>

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Pour les constructions destinées à l'habitat, dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini par le document graphique *H « Atlas du stationnement »,* le nombre global de places à réaliser doit être augmenté de 20% pour répondre au besoin de stationnement des visiteurs.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

1) **En dehors des périmètres de renforcement des performances énergétiques**, figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage »* : se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales).

2) **Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 1,** figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage » :*

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la règlementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette règlementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (C_{EP}). La bonification de C_{EP} liée à la production d'énergies renouvelables est exclue du calcul.

• Production d'énergies renouvelables

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

- au minimum 40 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la règlementation thermique ;

- au minimum 80 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

3) **Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 2 (Flaubert),** figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage » :*

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la règlementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette règlementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (C_{EP}). La bonification de C_{EP} liée à la production d'énergies renouvelables est exclue du calcul.

Les besoins de chauffage pour les logements ne doivent pas excéder 22 $kWh_{EF}/m^2/an$.

L'étanchéité à l'air des logements collectifs doit être renforcée avec un débit de fuite d'une valeur inférieure à 0,8 $m^3/h/m^2$, si la mesure est réalisée par échantillonnage.

A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, les besoins énergétiques primaires de ce système doivent être compensés par une production d'énergie locale renouvelable supplémentaire.

Les matériaux biosourcés doivent être supérieurs à 18 kg/m² de surface de plancher.

• Production d'énergies renouvelables

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

- au minimum 40 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la règlementation thermique ;

- au minimum 80 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UC2

Secteurs d'habitat collectif en R+4

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 11
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 13
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 13
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 14

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 18

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 18
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 18
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 19
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 21

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 21

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 21
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 22
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 22
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 22
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 22

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 23

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 23
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 23
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 24
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 24
8.1. ACCÈS 24
8.2. VOIRIES 24
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 24
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 24
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 24
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 25
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 25
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 25
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 25
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 25

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées à la restauration en secteur UC2f
- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• Exploitation agricole et forestière :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Commerce et activités de service :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, ou dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière

- et à condition qu'elles s'insèrent dans un bâtiment comportant au minimum 50% de la surface de plancher totale dédiée au logement.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

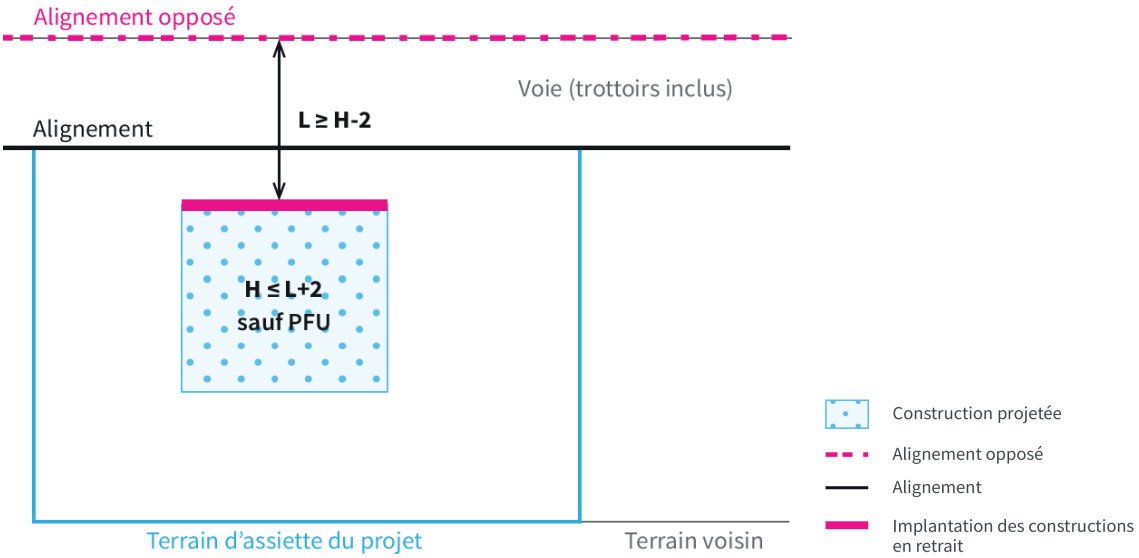
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

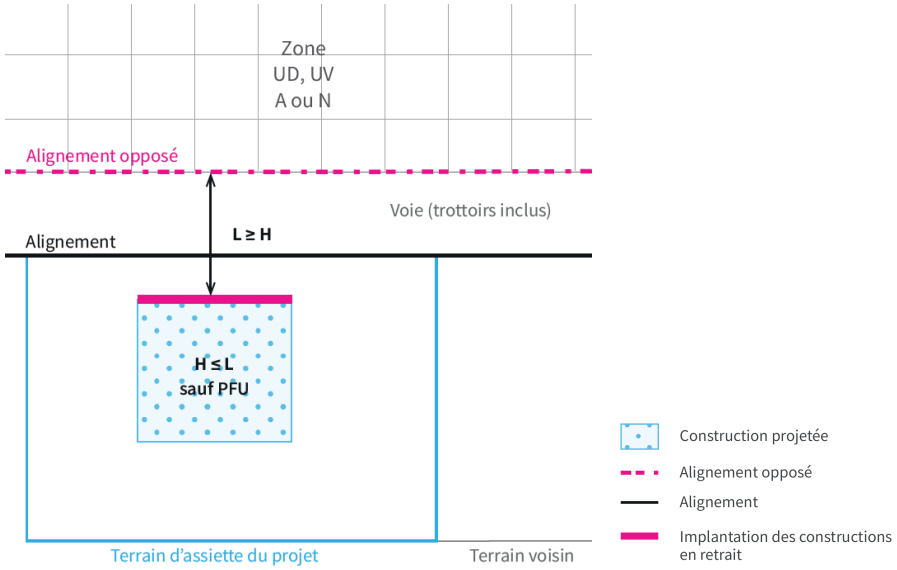
• **Règle générale** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres (L ≥ H – 2).



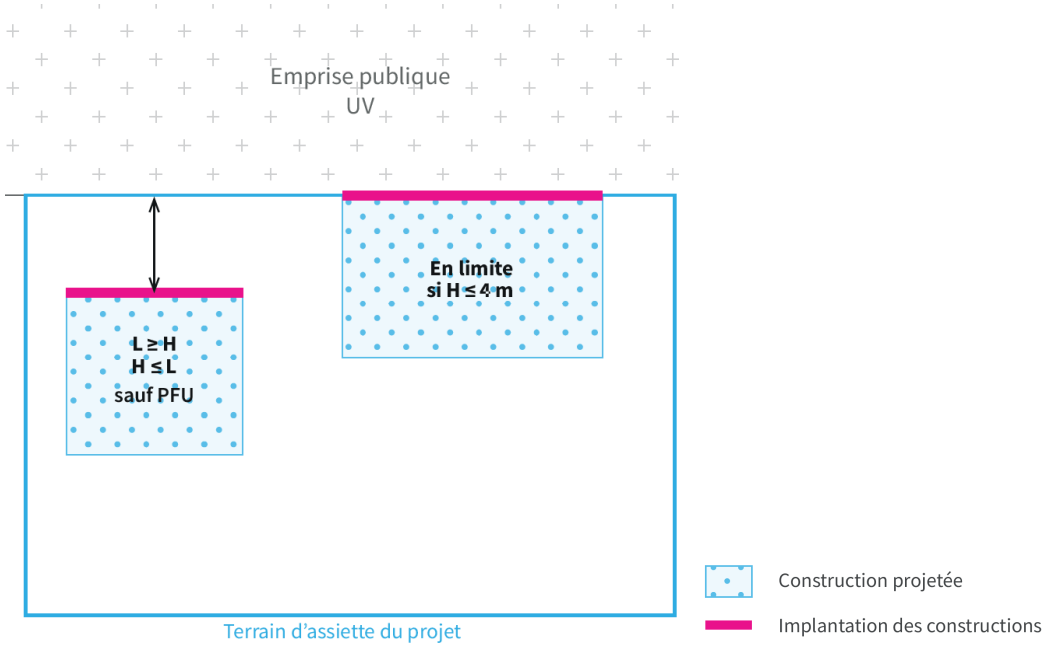
(schéma illustratif)

Lorsque la voie constitue également une limite de zone UD, UV, A ou N, la construction doit respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue <u>une limite d'emprise publique</u> classée en zone UV, la construction doit respecter une distance d'implantation par rapport à la limite de cette emprise publique au plus égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H). Une implantation en limite est toutefois autorisée si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4m en limite.



(schéma illustratif)

• **<u>Règles alternatives</u>**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

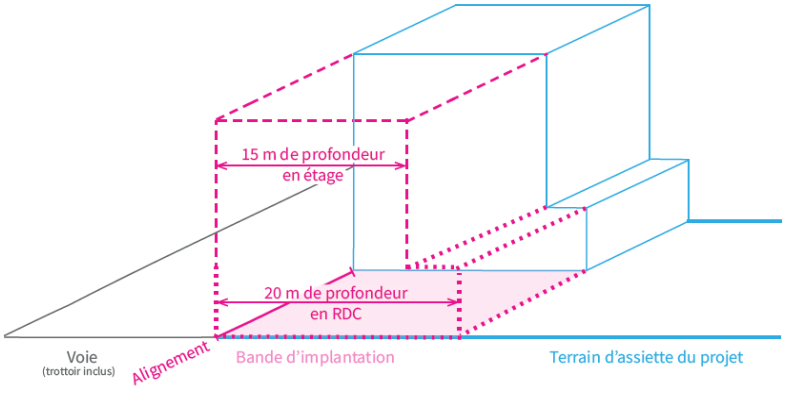
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 *« Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »,* les constructions doivent être implantées comme suit :

1. Sur une profondeur de 20 mètres pour le RDC et de 15 mètres à partir du R+1, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en compatibilité avec les orientations de *l'OAP Paysage et biodiversité :*



(schéma illustratif)

- soit sur au moins une des limites séparatives,

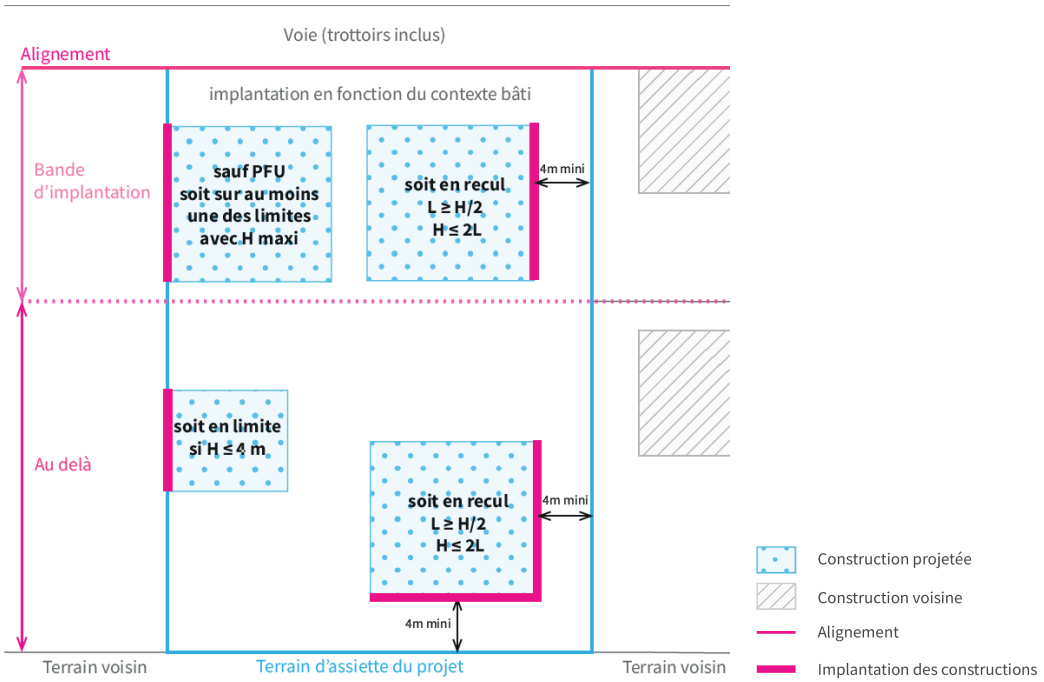
- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini.).

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD, l'implantation en limite est possible si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la hauteur maximum autorisée dans la zone UD voisine.

2. Au-delà de la profondeur des 20m citée ci-avant les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 m.

- soit à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini.).



(schéma illustratif)

3. Sur l'ensemble du terrain

a) En limite de zone UV : lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UV, l'implantation en limite est possible si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas 4m en limite.

b) En limite de zone A ou N, l'implantation en limite est interdite.

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 8% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 8% et < 10%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 15%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 13%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 13% et < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 40%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 40%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 12% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 12% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F4 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30% et < 60%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 60%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

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).

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

17 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+4.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

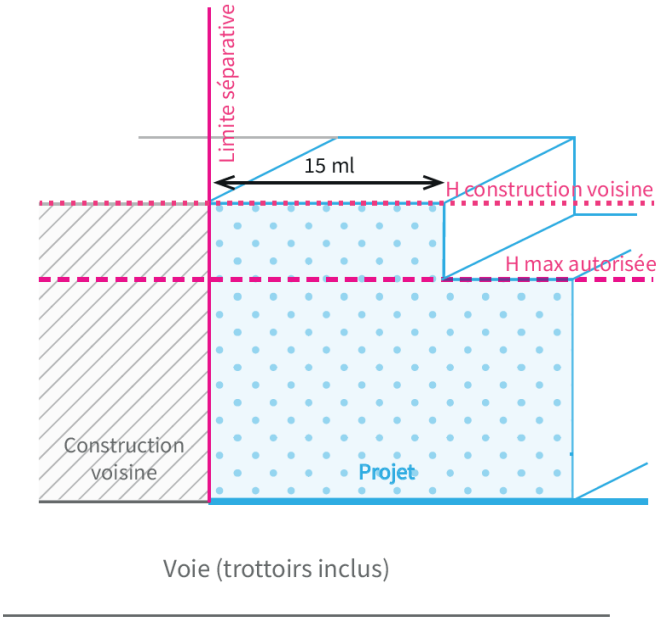
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 4 m supplémentaires.

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée dans la bande d'implantation de 20m et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.

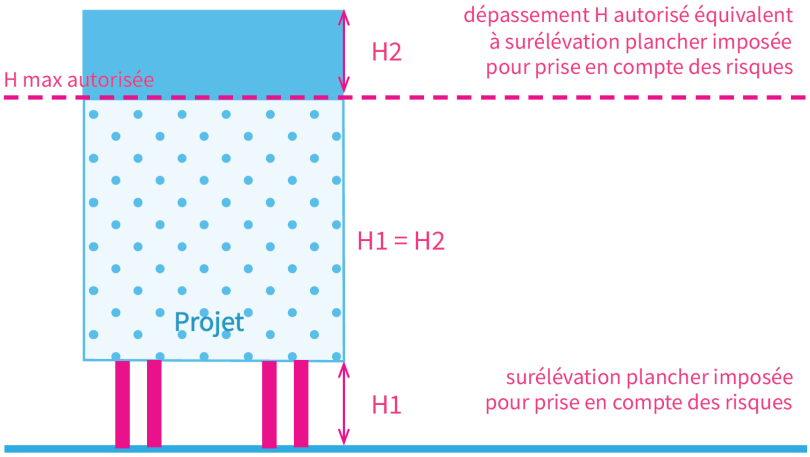


(schéma illustratif)

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

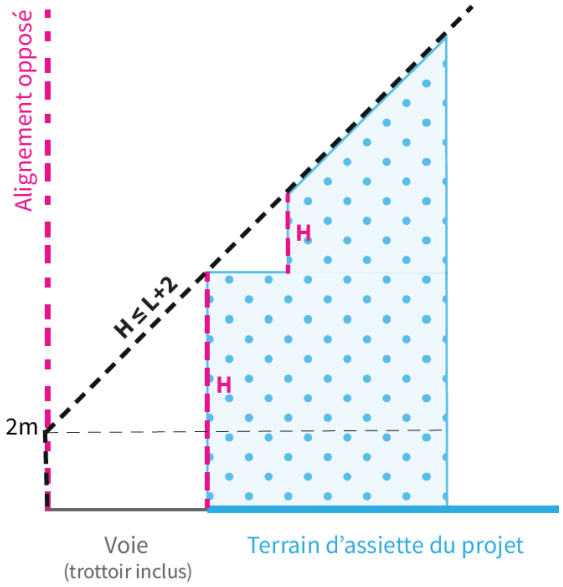
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

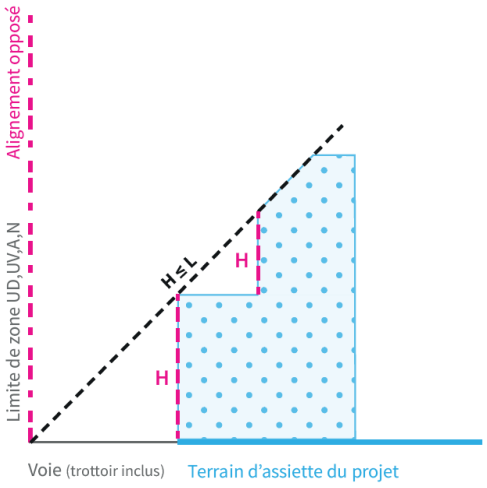
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 *« Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée 2 mètres : (H ≤ L+2).



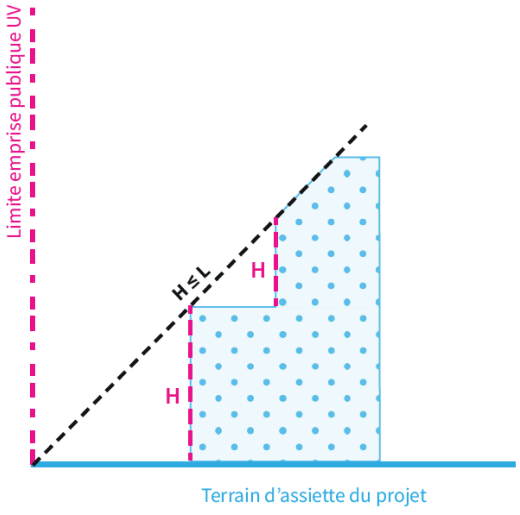
(schéma illustratif)

a) Lorsque la voie située au droit de la construction constitue également une limite de zone UD, UV, A ou N, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).

b) Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite d'emprise publique classée en zone UV, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite de l'emprise publique, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L). Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite si leur hauteur ne dépasse pas 4m en limite.

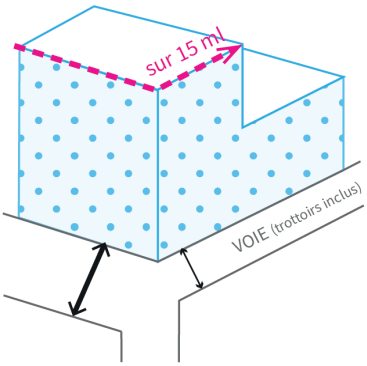


*(schéma illustratif **a**)*



*(schéma illustratif **b**)*

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



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1. Implantation en limite :

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

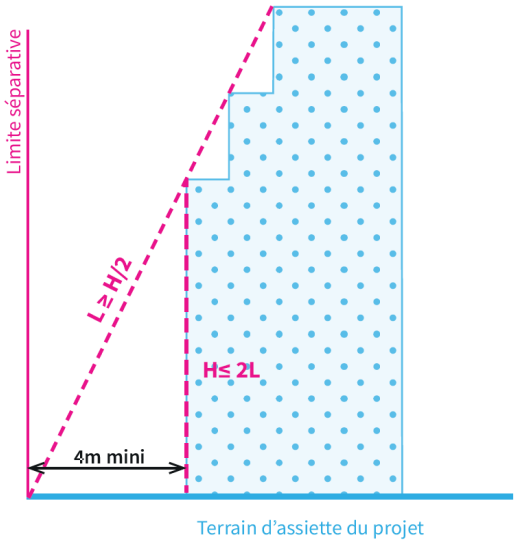
Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD, la hauteur de la construction implantée en limite ne doit pas dépasser la hauteur maximum autorisée dans la zone UD voisine.

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UV, la hauteur de la construction implantée en limite ne doit pas dépasser 4m.

3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres citée ci-avant, la hauteur des constructions implantées sur limite ne doit pas dépasser 4m, sauf en bordure de zone A ou N.

3.2. Implantation en retrait des limites séparatives :

La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

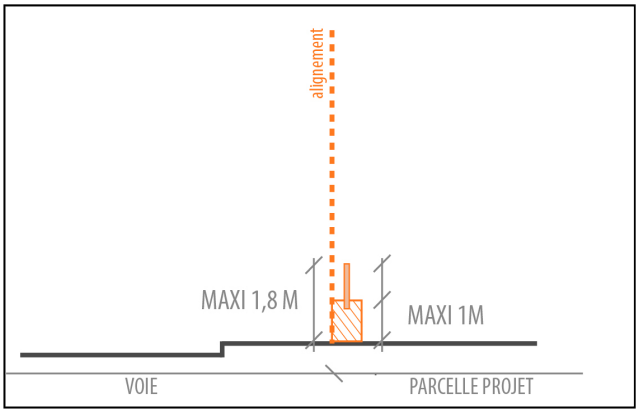
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

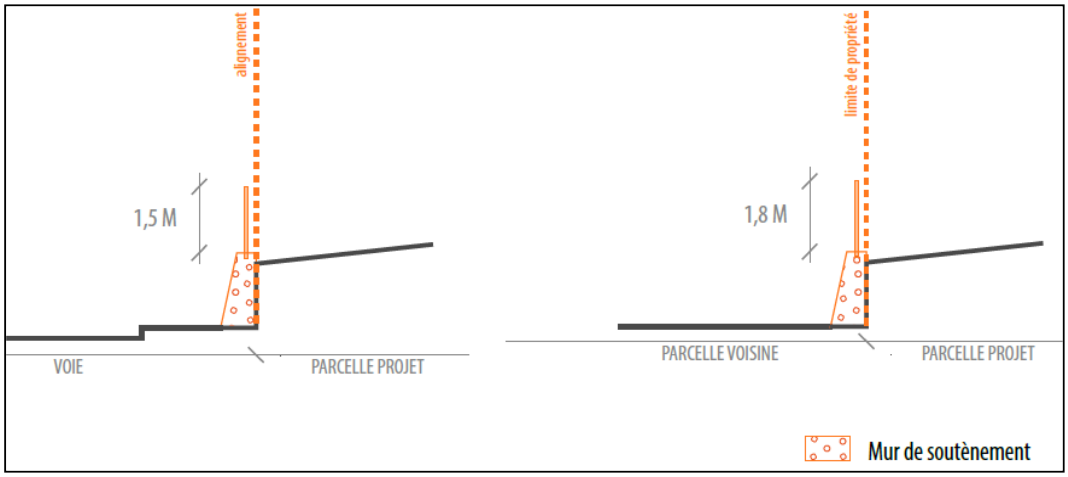
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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.

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

• **En secteur UC2a**

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m² :

- au moins **20%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

- au moins **40%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m²

- au moins **25%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre

- au moins **50%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² :

- au moins **30%** de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.

- au moins **60%** de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

• **Espaces de compostage**

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Pour les constructions destinées à l'habitat, dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini par le document graphique *H « Atlas du stationnement »,* le nombre global de places à réaliser doit être augmenté de 20% pour répondre au besoin de stationnement des visiteurs.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

1) **En dehors des périmètres de renforcement des performances énergétiques**, figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage »* : se reporter aux dispositions de l'article 10 des règles communes (dans les dispositions générales).

2) **Dans le périmètre de renforcement des performances énergétiques de niveau 1,** figurant sur le document graphique *A « Plan de zonage » :*

• Constructions nouvelles

Les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la règlementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à cette règlementation, en besoins climatiques (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (C_{EP}). La bonification de C_{EP} liée à la production d'énergies renouvelables est exclue du calcul.

• Production d'énergies renouvelables

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

- au minimum 40 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, pour les commerces et les équipements publics (hors bureaux) et tout autre bâtiment soumis à la règlementation thermique ;

- au minimum 80 kWh_{EF} / m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles de bureaux, y compris des administrations.

L'ensemble des productions est calculé en énergie finale.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UC3

Secteurs d'habitat collectif en R+3

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 .. 12
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
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 13

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 17
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 17
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 20

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 20

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 20
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 21
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 21
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 21
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 21

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 22

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 22
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 22
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 23
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 23
8.1. ACCÈS 23
8.2. VOIRIES 23
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 23
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 23
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 23
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 24
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 24
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 24
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 24
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 24

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

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

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière** :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière

- et à condition qu'elles s'insèrent dans un bâtiment comportant au minimum 50% de la surface de plancher totale dédiée au logement.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

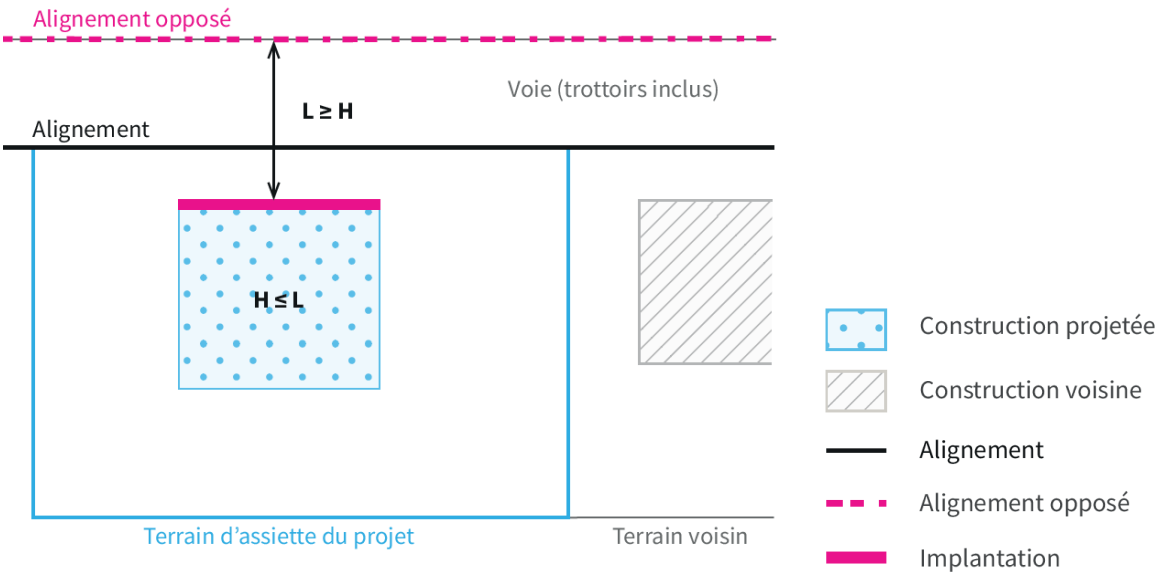
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

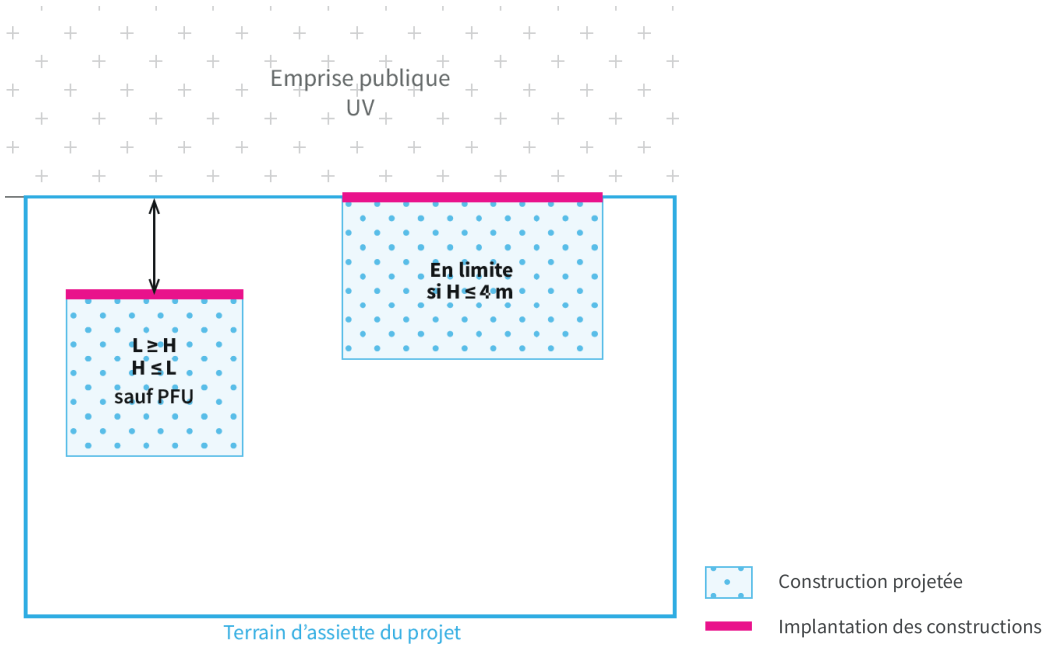
• **Règle générale** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite d'emprise publique classée en zone UV, la construction doit respecter une distance d'implantation par rapport à la limite de cette emprise publique au plus égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H). Une implantation en limite est toutefois autorisée si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4m en limite.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

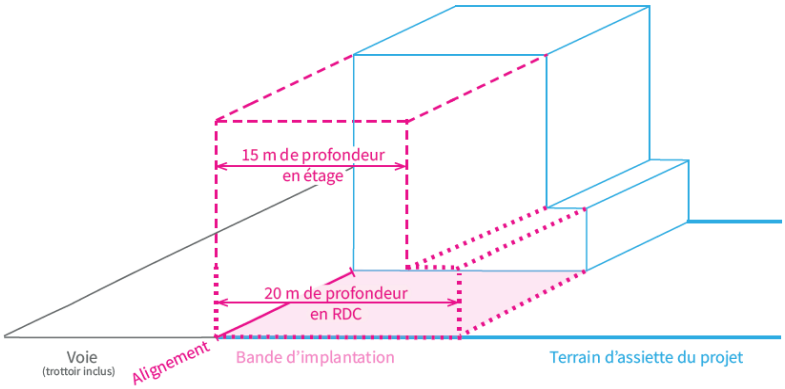
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 *« Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »,* les constructions doivent être implantées comme suit :

1. Sur une profondeur de 20 mètres pour le RDC et de 15 mètres à partir du R+1, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en compatibilité avec les orientations de *l'OAP Paysage et biodiversité :*



(schéma illustratif)

- soit sur au moins une des limites séparatives,

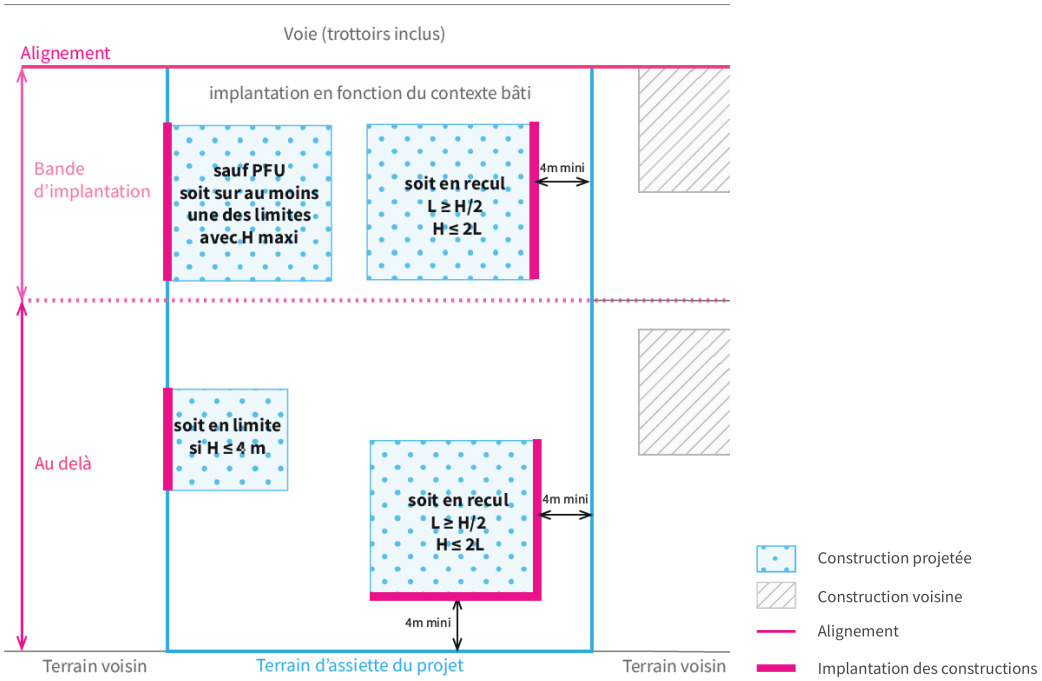
- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini.).

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD, l'implantation en limite est possible si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas la hauteur maximum autorisée dans la zone UD voisine.

2. Au-delà de la profondeur des 20m citée ci-avant les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 m.

- soit à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini.).



(schéma illustratif)

3. Sur l'ensemble du terrain

a) En limite de zone UV : lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UV, l'implantation en limite est possible si la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas 4m en limite.

b) En limite de zone A ou N, l'implantation en limite est interdite.

• **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 15%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 13% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 13% et < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 40%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 40%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F4 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30% et < 60%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 60%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 23% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

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).

1. **Hauteur maximale**

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

14 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+3.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

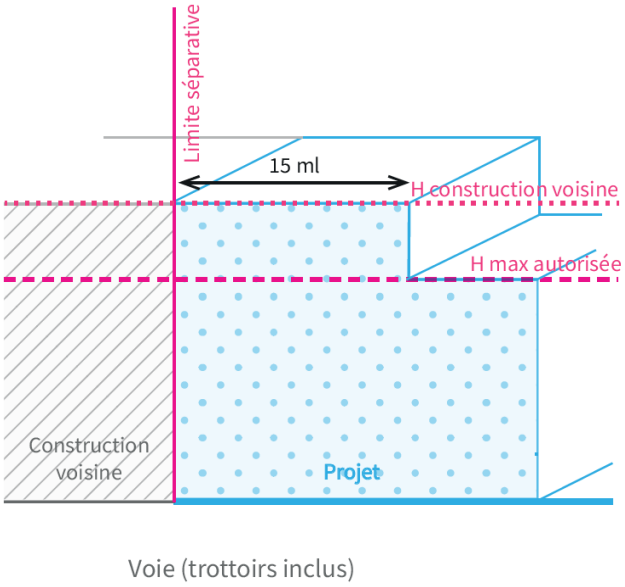
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 3 m supplémentaires.

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui est implantée dans la bande d'implantation de 20m et qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.

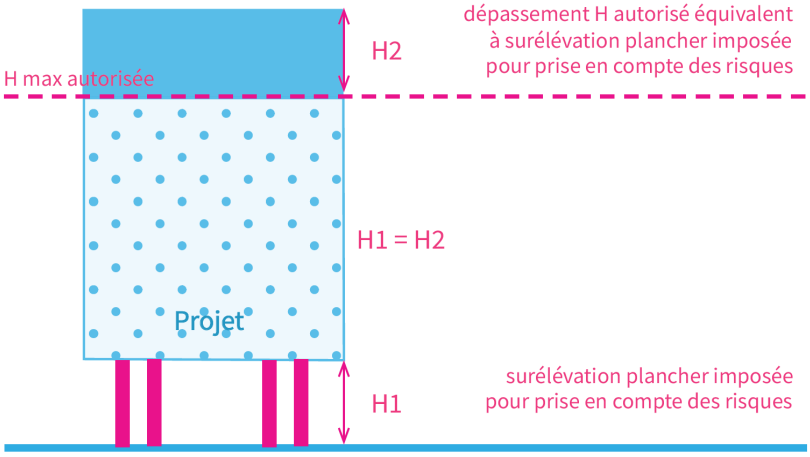


(schéma illustratif)

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*

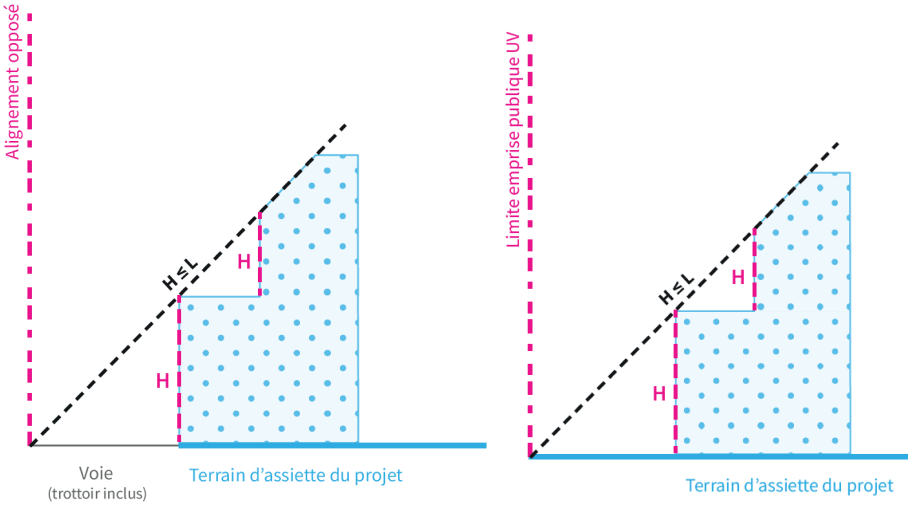


(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

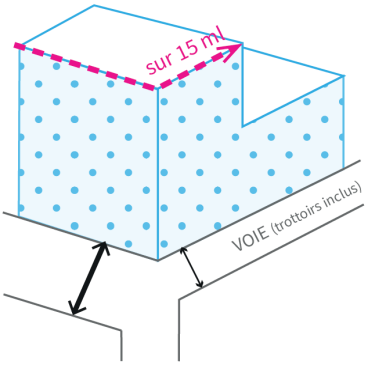
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 *« Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance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

Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite d'emprise publique classée en zone UV, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite de l'emprise publique, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L). Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite si leur hauteur ne dépasse pas 4m en limite.



(schémas illustratifs)

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



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1. Implantation en limite :

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

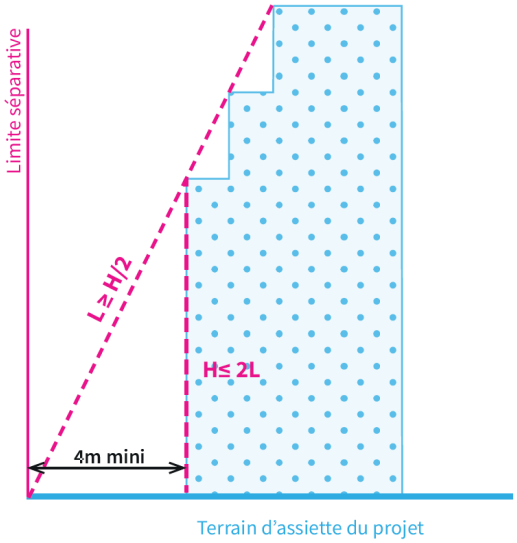
Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD, la hauteur de la construction implantée en limite ne doit pas dépasser la hauteur maximum autorisée dans la zone UD voisine.

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UV, la hauteur de la construction implantée en limite ne doit pas dépasser 4m.

3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres citée ci-avant, la hauteur des constructions implantées sur limite ne doit pas dépasser 4m, sauf en bordure de zone A ou N.

3.2. Implantation en retrait des limites séparatives :

La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

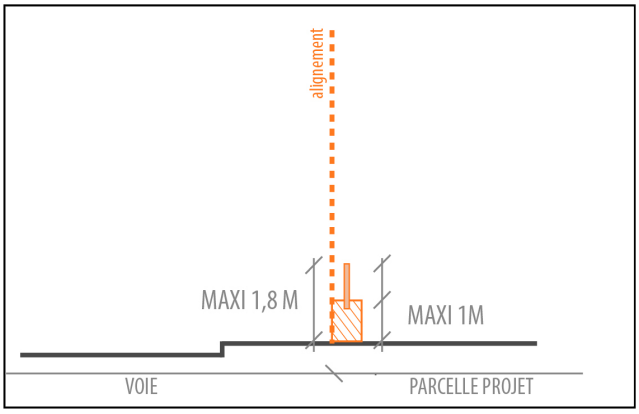
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

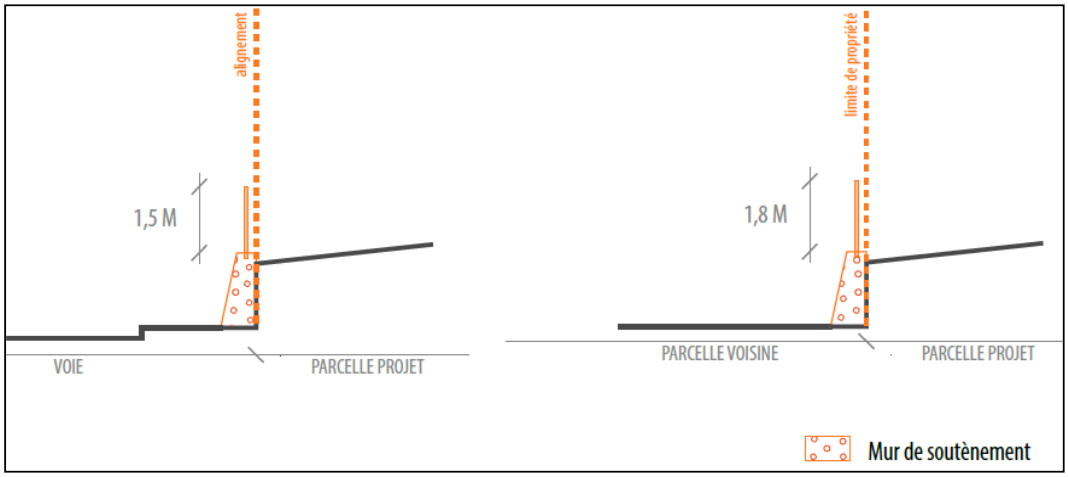
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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.

- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

• **Espaces de compostage**

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Pour les constructions destinées à l'habitat, dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini par le document graphique *H « Atlas du stationnement »,* le nombre global de places à réaliser doit être augmenté de 20% pour répondre au besoin de stationnement des visiteurs.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU1

Zone de renouvellement urbain d'Artelia à Echirolles

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 10
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 12

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 12
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 12
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 14
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 16

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 16
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 16
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 16
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 16

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 17

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 17
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 17
8.1. ACCÈS 17
8.2. VOIRIES 17
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 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
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière :**

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activité économique ou commerciale.

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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** :

Les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant en compatibilité avec les orientations de l'OAP Paysage et biodiversité.

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

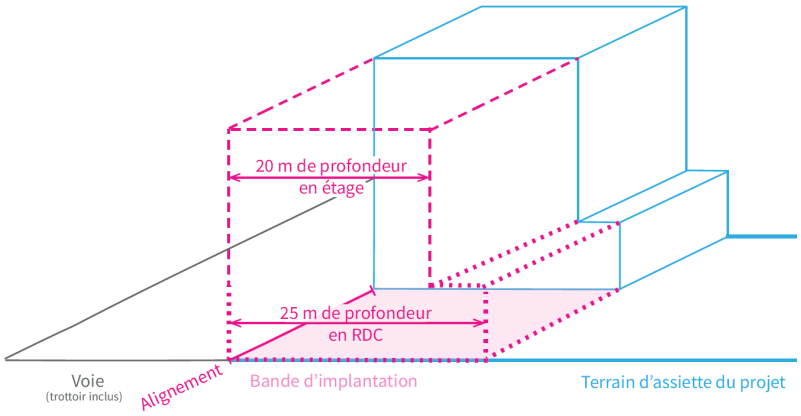
Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

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**

Les constructions principales **peuvent** être implantées en limite séparative en sous-sol et sur une profondeur maximale comptée à partir de l'alignement, de 25 m en rez-de-chaussée et de 20 m à partir du R+1.

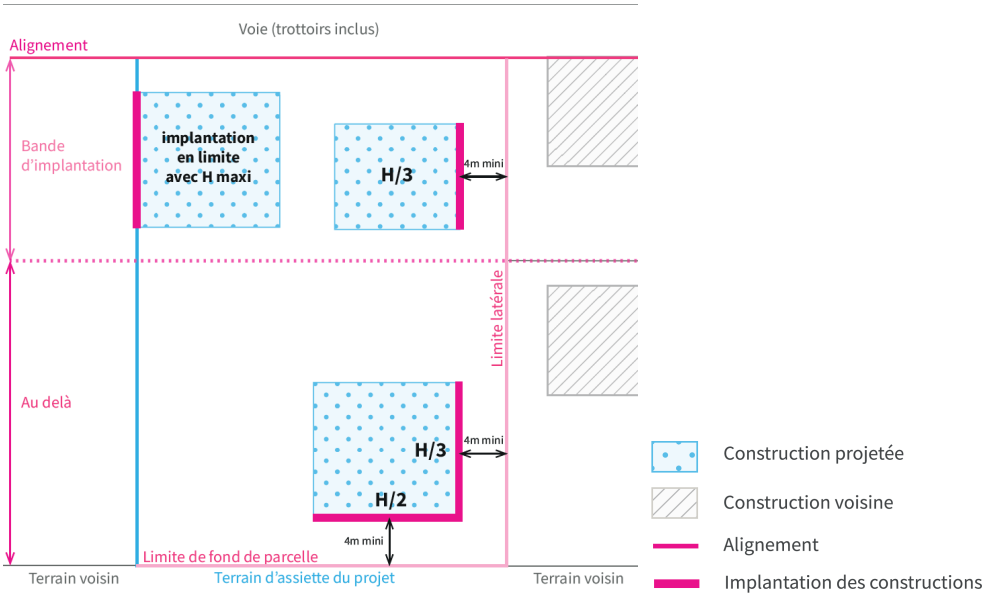


(schéma illustratif)

Toutefois, en cas de recul par rapport à la limite parcellaire et dans le cas d'une implantation au-delà de la profondeur de 25 m /20 m comptés à partir de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au

point le plus bas et le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (L ≥ H/3, avec 4 m mini).

En limite de fond de parcelle : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (L ≥ H/2, avec 4 m mini).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans les périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 12% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 14%, la hauteur minimum doit atteindre 18 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 : *« Plan des formes urbaines : hauteurs »,* la hauteur moyenne des constructions autorisées ne doit pas excéder R+6 et 22m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul.

Cette hauteur moyenne s'apprécie à chaque autorisation délivrée ou à l'échelle d'une opération d'ensemble.

La hauteur maximale peut être portée à R+8 et 28m pour un maximum d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

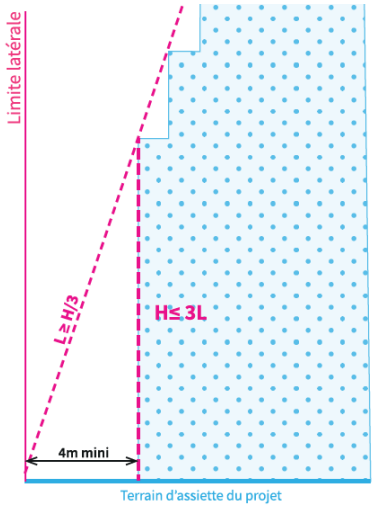
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur des constructions par rapport aux voies n'est pas règlementée mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

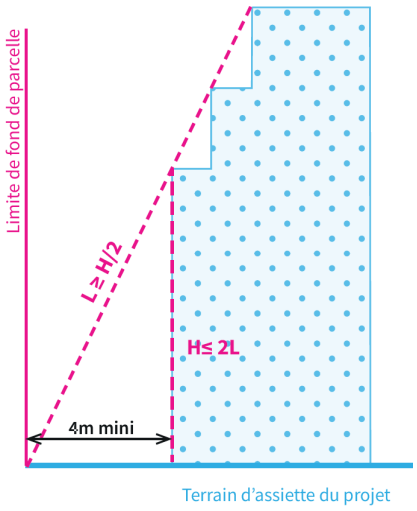
Lorsque la construction projetée est implantée en limite, sa hauteur peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

Lorsque la construction projetée est implantée en recul par rapport aux limites latérales, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite latérale considérée ne doit pas dépasser le triple de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 3L).



(schéma illustratif)

Lorsque la construction projetée est implantée en recul par rapport à la limite de fond de parcelle, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite latérale considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les murs de clôture pleins de plus de 1m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

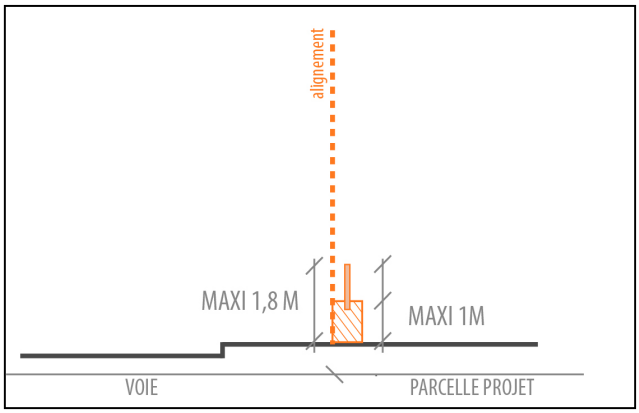
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones).

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

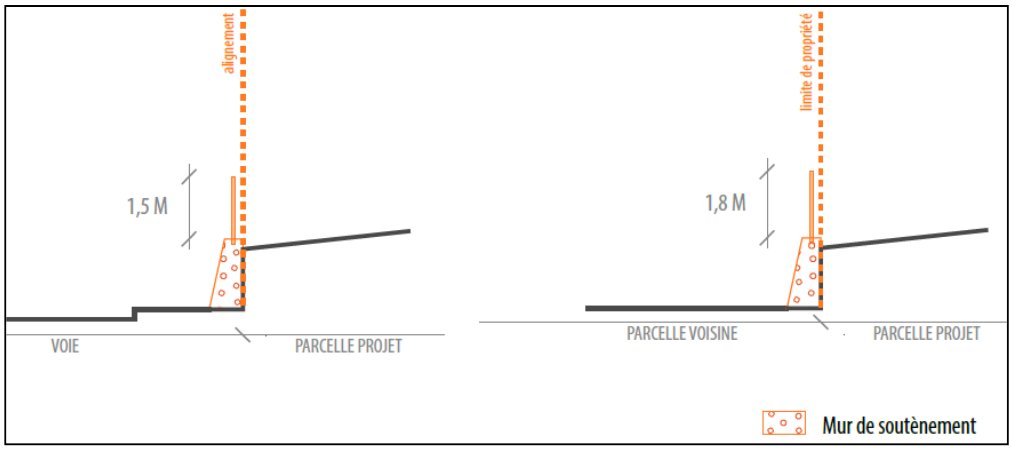
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

- soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

- soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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.

- Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

Dans le cas où les toitures sont végétalisées, l'autorisation de construire pourra être accordée à des constructions réservant au moins entre 10 et 15 % du tènement aux aménagements paysagers de pleine terre.

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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU2

Zone de renouvellement urbain de la Frange Verte à Echirolles

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 12

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 12
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 12
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 15

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 16
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 16
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 16
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 16

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 17

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 17
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 17
8.1. ACCÈS 17
8.2. VOIRIES 17
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 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
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière** :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière

- et à condition qu'elles s'insèrent dans un bâtiment comportant au minimum 50% de la surface de plancher totale dédiée au logement.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

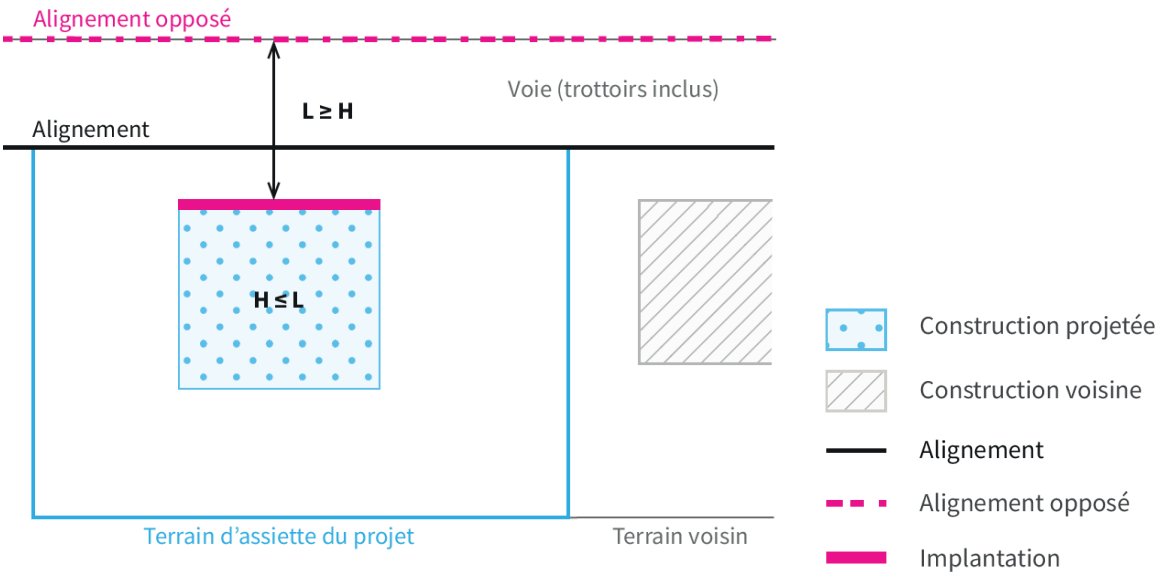
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

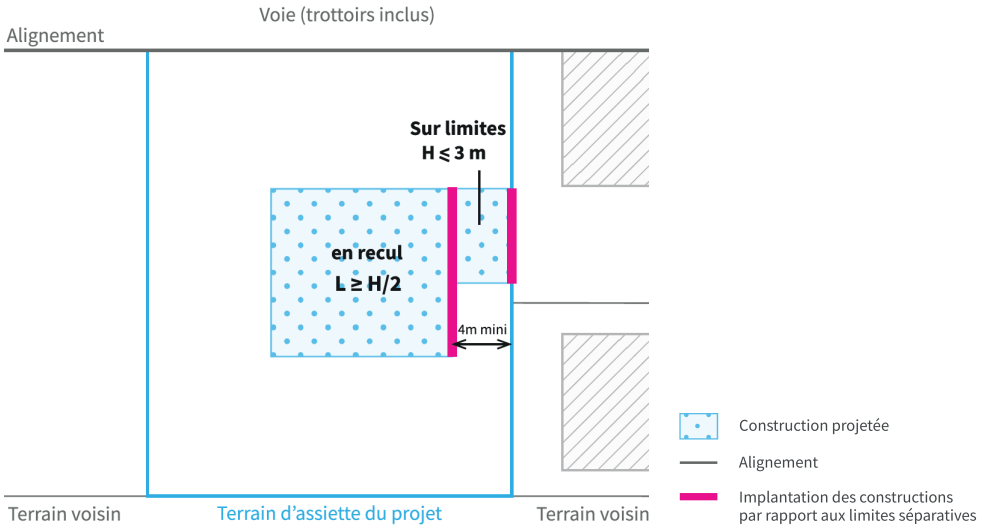
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

En rez-de-chaussée, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales sur toute la profondeur de la parcelle à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Au-delà du rez-de-chaussée et d'une hauteur maximale de 3 mètres, ou lorsque la construction est implantée en recul des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2 avec 4 m mini).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 maximum des constructions ne doit pas dépasser 35% de la superficie 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).

1. Hauteur maximale

- **Règles générales**

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 14 m ou R+3.

Cependant, les constructions atteignant en 14 m ou R+3 ne doivent pas occuper plus du tiers de l'emprise au sol totale réalisable sur le terrain d'assiette.

Les constructions atteignant 7,50 m ou R+1 doivent occuper au **minimum** le tiers de l'emprise au sol totale réalisable sur le terrain d'assiette.

Les constructions en R+1 déjà présentes et conservées sur le terrain d'assiette sont intégrées dans ce calcul.

Le reste des constructions autorisées ne doit pas présenter une hauteur supérieure à 9 m ou R+2.

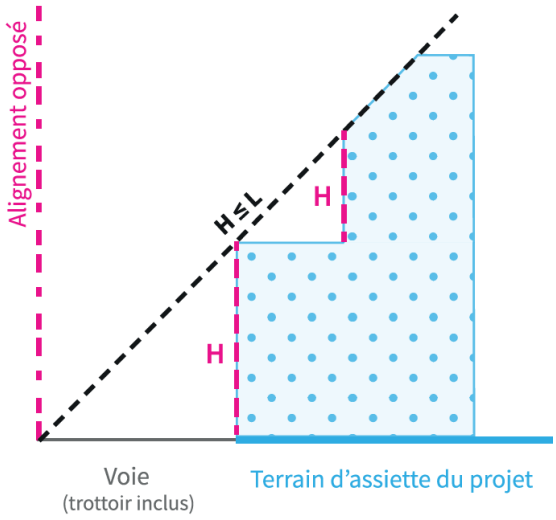
La hauteur des annexes est limitée à 4 m et à 2,50 m sur limite séparative.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).

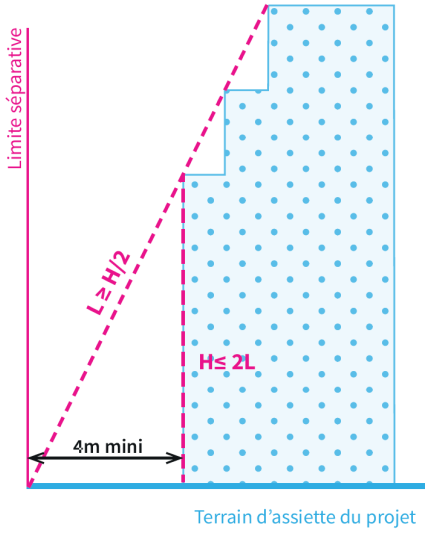


(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction projetée est implantée en limite, sa hauteur ne doit pas dépasser 3m.

Lorsque la construction projetée est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les murs de clôture pleins de plus de 1m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

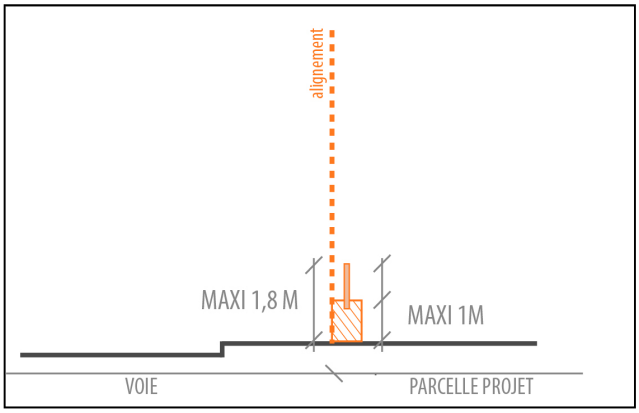
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones).

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

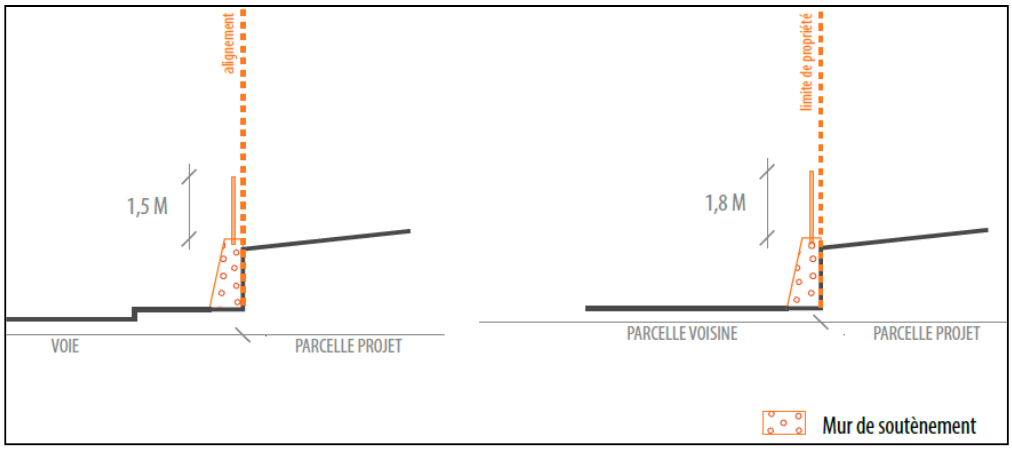
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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.

- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 35% 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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU3

Zone de renouvellement urbain de l'Abbaye à Grenoble

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
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, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 10

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 10
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 11
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 12
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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 16

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

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 2000 m² de surface de plancher par unité foncière

- et à condition qu'elles s'insèrent dans un bâtiment comportant au minimum 50% de la surface de plancher totale dédiée au logement.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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** :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle "Abbaye".

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**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle *"Abbaye".*

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans les périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum.
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 18 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 33%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 33% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m.

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

19 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse

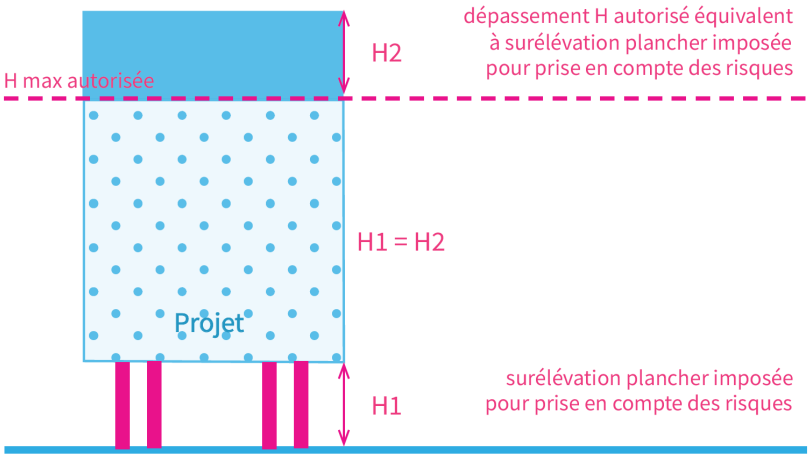
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Règles générales**

Les constructions neuves doivent être réalisées dans le respect des bâtiments environnants.

Une architecture contemporaine doit être privilégiée.

Les réhabilitations doivent être faites dans le respect du style architectural d'origine en préservant les volumes bâtis et les modénatures existantes.

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits en construction neuve :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- elles concernent des constructions neuves

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

• **Isolation des bâtiments**

Conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades est autorisée pour les constructions neuves dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU, sous réserve que cette isolation respecte l'architecture de la construction et l'accessibilité du domaine public situé au droit de la construction.

En réhabilitation, l'isolation par l'intérieur doit être privilégiée. La mise en œuvre d'un enduit isolant, dans le respect des modénatures existantes, pourra être autorisée.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les murs de clôture pleins de plus de 1m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

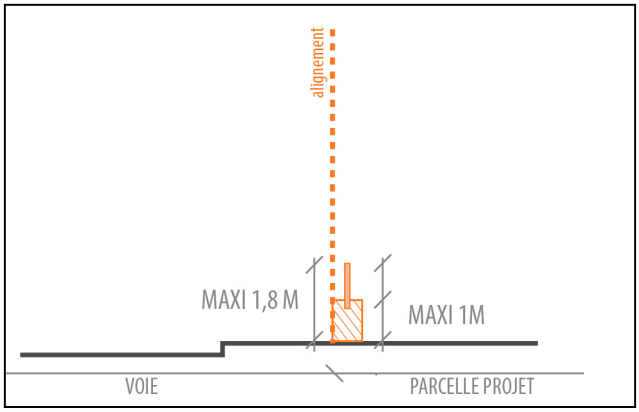
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones).

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

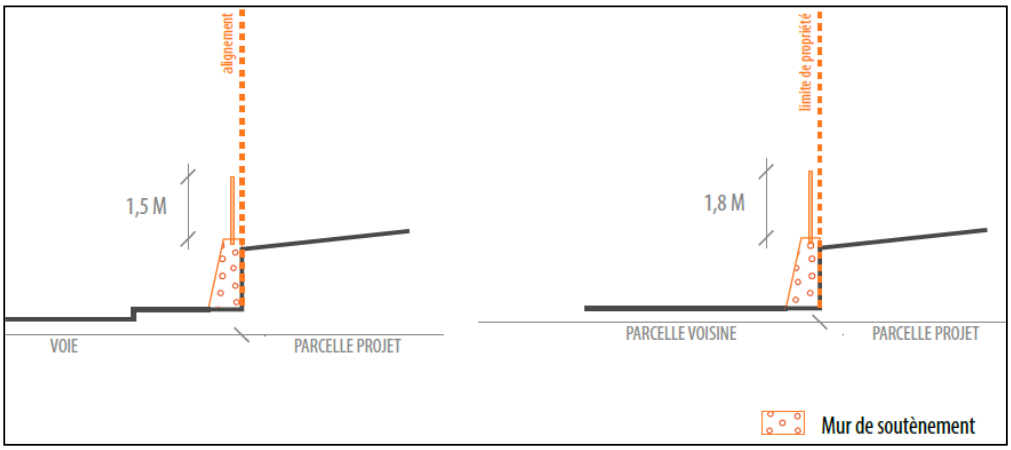
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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*") :

Les espaces extérieurs (sauf ceux utilisés pour les circulations ou les stationnements) doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables en compatibilité avec l'OAP sectorielle « Abbaye ».

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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU4

Zone de renouvellement urbain du Cadran Solaire à la Tronche

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
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 9

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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 12
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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 14

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

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière :**

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux prescriptions figurant sur le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux prescriptions figurant sur le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux prescriptions figurant sur le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions est règlementée par le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

<u>Dans les périmètres d'intensification urbaine il est imposé</u> :

- Un coefficient d'emprise au sol de 14% minimum,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m.

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).

1. <u>Hauteur maximale</u>

• <u>Règles générales</u>

La hauteur maximale des constructions est définie par le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

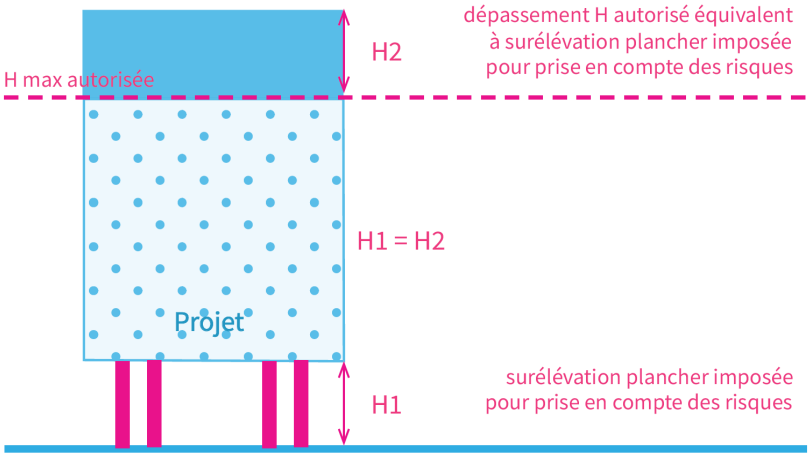
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*



(schéma illustratif)

2. **Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

La hauteur relative des constructions par rapport aux voie est définie par le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

3. **Hauteur par rapport aux limites séparatives**

La hauteur relative des constructions par rapport aux limites est définie par le plan masse (voir document graphique *G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).*

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou

nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

- **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

- **Isolation des bâtiments**

Conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades est autorisée pour les constructions neuves dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU, sous réserve que cette isolation respecte l'architecture de la construction et l'accessibilité du domaine public situé au droit de la construction.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Dimension des places et des locaux**

La dimension minimale d'un emplacement cycle peut être réduite à 1m² si le pétitionnaire justifie de l'installation de dispositifs permettant de stocker les vélos sur deux niveaux.

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les obligations de réalisation des aires de stationnement pour les vélos peuvent être appréciées à l'échelle de l'opération.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU5

Zone de renouvellement urbain des Minotiers à Pont de Claix

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 10
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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 14
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 16

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 16
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 17
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 17
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 17

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 18
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 18
8.1. ACCÈS 18
8.2. VOIRIES 18
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 18
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 18
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 18
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 18
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 18
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 18
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 18
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 18

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière :**

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 5500 m² de surface de plancher par unité foncière

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

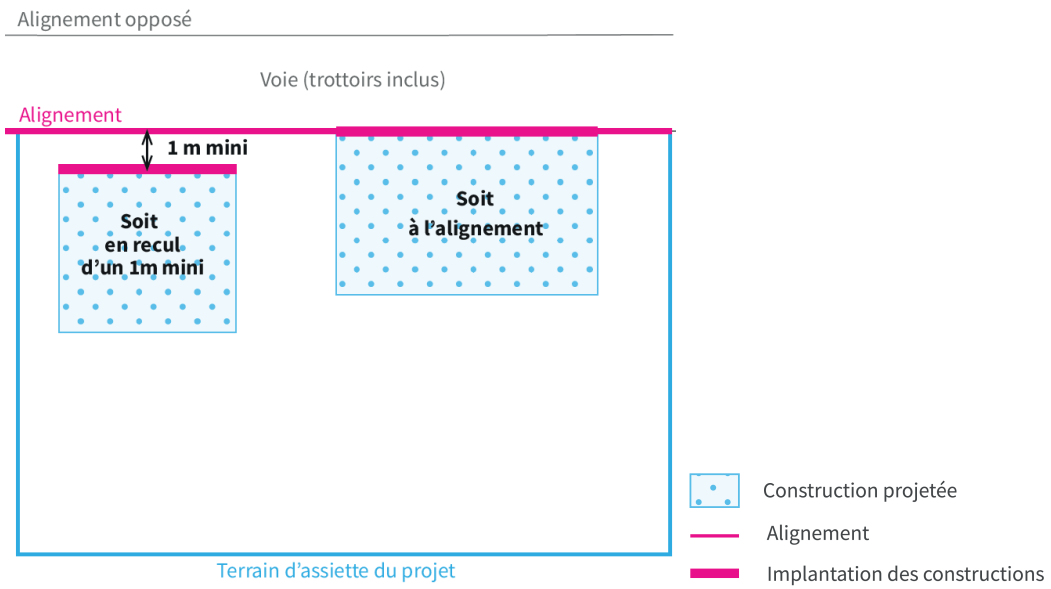
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règles générales** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou sur la limite de fait ;

- soit en recul d'1 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite de fait séparant le terrain de la voie.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

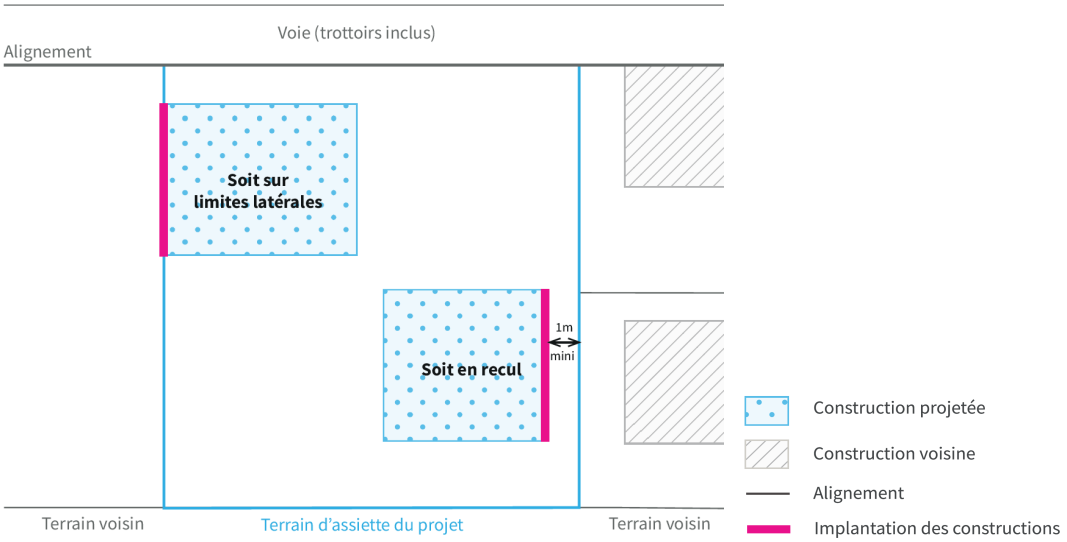
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul d'1 m minimum des limites séparatives.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans les périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 12% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 14%, la hauteur minimum doit atteindre 18 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m.

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

20 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+5.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règles alternatives

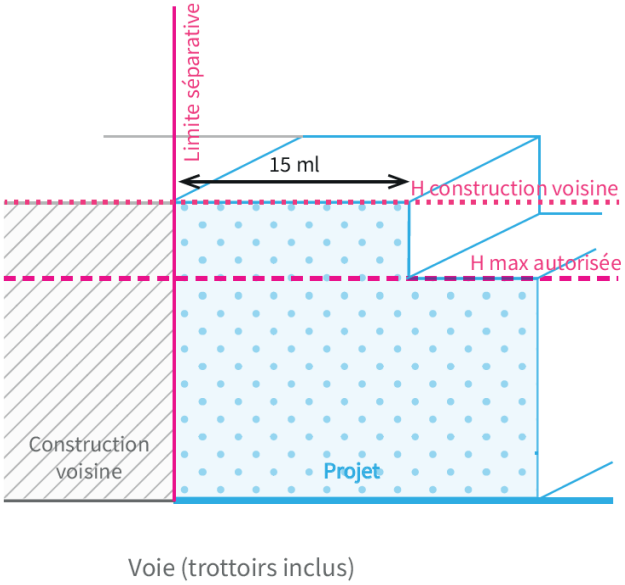
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics dans la limite de 5 m supplémentaires.

- Afin d'assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet :

. lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

. lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse sur un linéaire de 15 m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum indiquée au point 1.



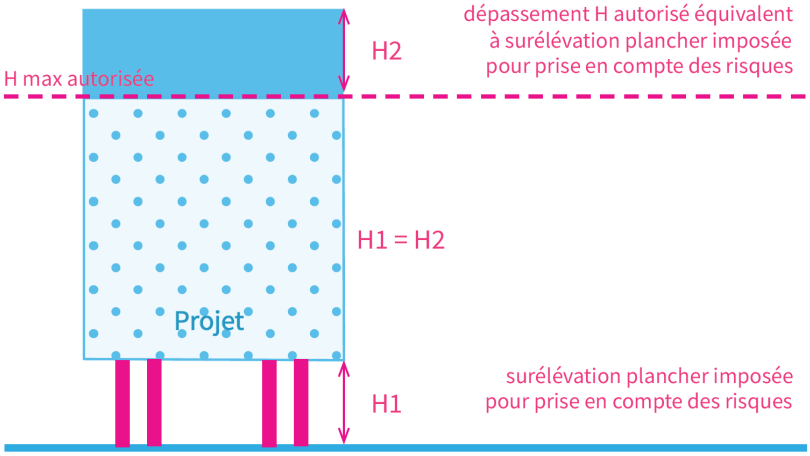
(schéma illustratif)

Si la pente de toit est supérieure à 70%, la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 mètres.
Dans ce cas la hauteur à l'égout du toit ne doit pas dépasser 20 mètres comme indiqué au point 1.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse, leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les murs de clôture pleins de plus de 1m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

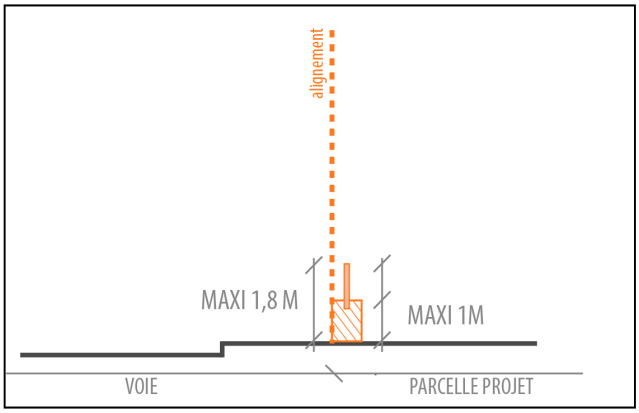
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones).

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

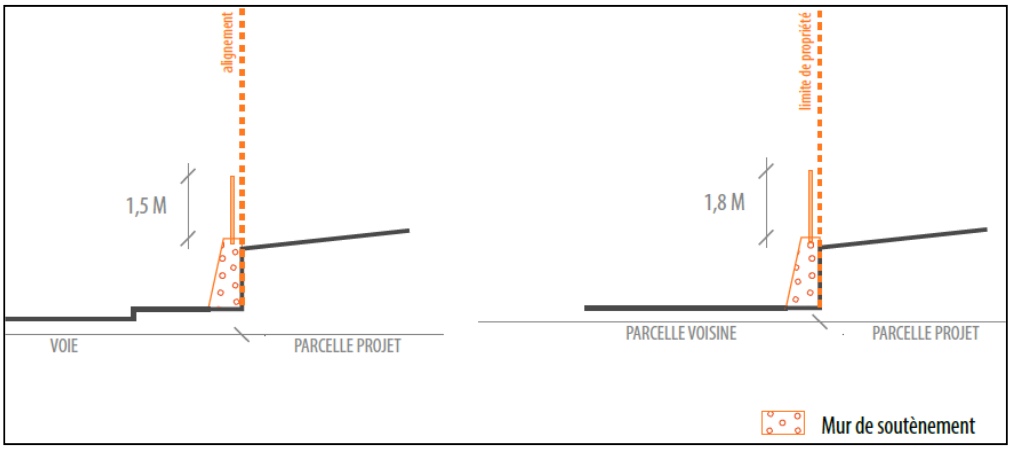
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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.

Lorsque l'unité foncière est < à 500 m²,

il n'est pas imposé de pourcentages de pleine terre ni de surface végétalisée ou perméable.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m² et < à 1000 m² :

- au moins 5% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 1000 m² et à < 2000 m² :

- au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre
- au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 2000 m² :

- au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre.
- au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

• **Règle alternative**

Dans une bande de 50 m de part et d'autre du cours Saint-André, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de fait, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Il n'est pas imposé de pourcentage de pleine terre.

• **Espaces de compostage**

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU6

Zone de renouvellement urbain de Péri section centrale à St Martin d'Hères

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6
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. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 7
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 10
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 12

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 12
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 12
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 14
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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 15

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

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle "Péri-section centrale".

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

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**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle *"Péri-section centrale".*

• **Règles alternatives**

Une implantation en recul peut être imposée :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

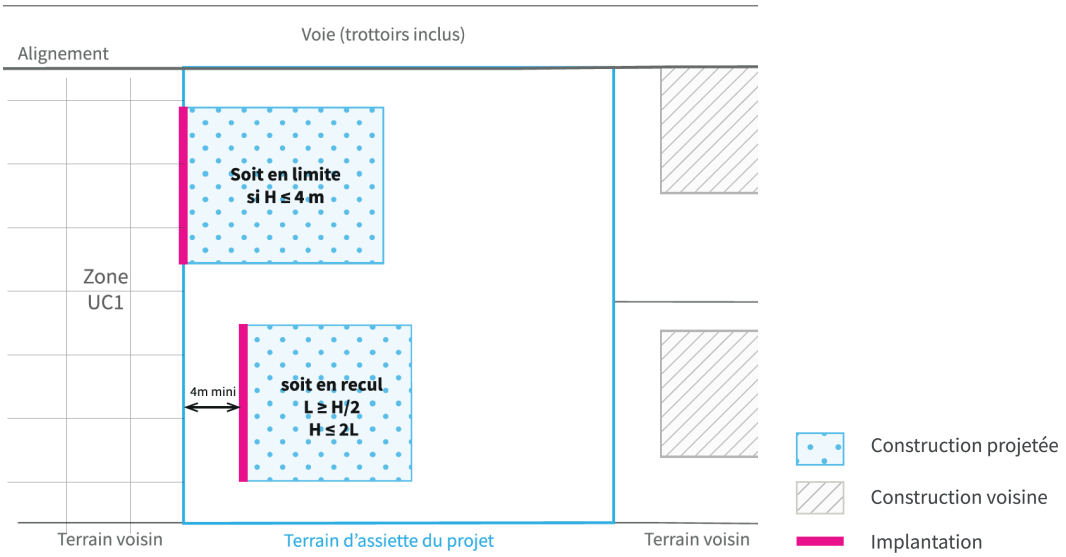
- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …).

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UC1, l'implantation des constructions est autorisée :

- sur limites séparatives sans dépasser 4 mètres de hauteur.
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4,00 m. mini).



(schéma illustratif)

Les constructions destinées aux <u>équipements d'intérêt collectif et aux services publics</u> peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

<u>Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé</u> :

- Un coefficient d'emprise au sol de 14% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m,

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).

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

29 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+8.

La hauteur des annexes n'est pas règlementée.

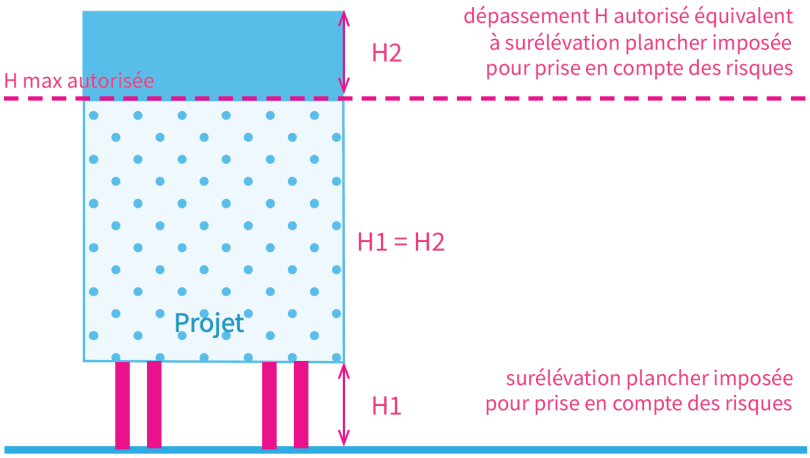
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*



(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

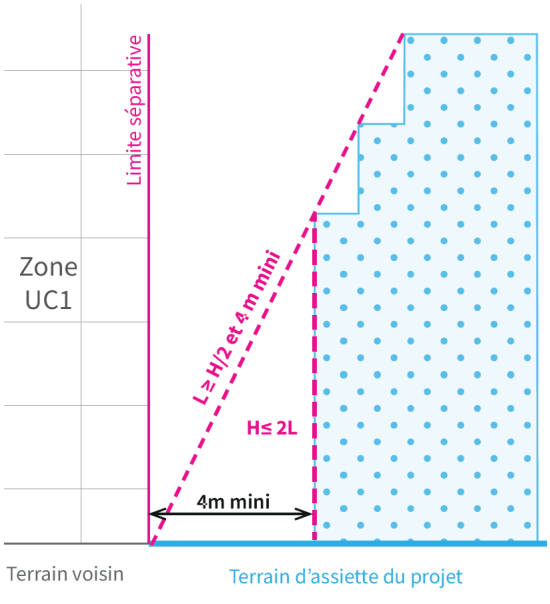
Non règlementée.

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone UC1 :

- En cas d'implantation en limite, la hauteur de la construction projetée est limitée à 4 mètres.

- Dans les autres cas, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• Aspect des matériaux

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

En cas de réhabilitation, les linteaux, jambages, encadrements de fenêtres, de portes et devantures doivent être maintenus ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse ; leurs dimensions doivent être adaptées à la superficie de la toiture et leur longueur totale ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture. Elles doivent être implantées dans l'axe des ouvertures présentes en façade et ne pas être jointives.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• Traitement des rez-de-chaussée

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2 mètres ;

En limite avec le domaine public, les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum d'un mètre. Au-dessus d'un mètre de haut, les dispositifs doivent être ajourés et de préférence doublés de plantations.

En limite séparative, les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la petite faune. Ces dispositifs doivent présenter des ouvertures d'une dimension minimum de 10 cm de haut par 15 cm de long, aménagées ponctuellement à la base de la clôture.

Les murs ou murets doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, …) comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

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*") :

- Au moins 10% 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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU7

Zone de renouvellement urbain de Neyrpic à St Martin d'Hères

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6
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. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 7
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 10
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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 14
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 15

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 15

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 16

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

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions destinées aux entrepôts, sous réserve qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

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).

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

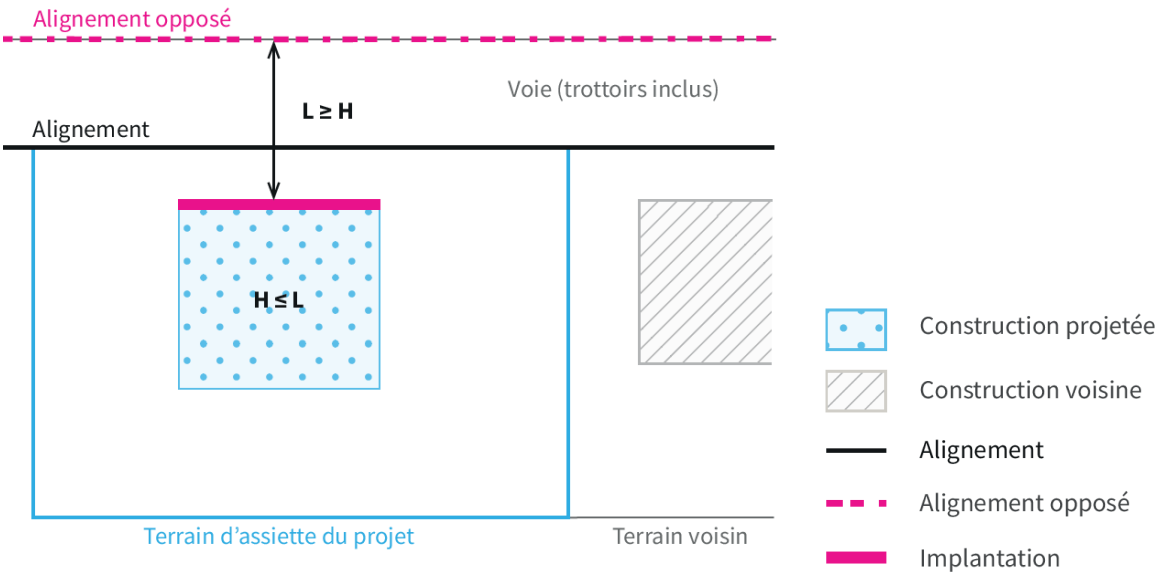
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

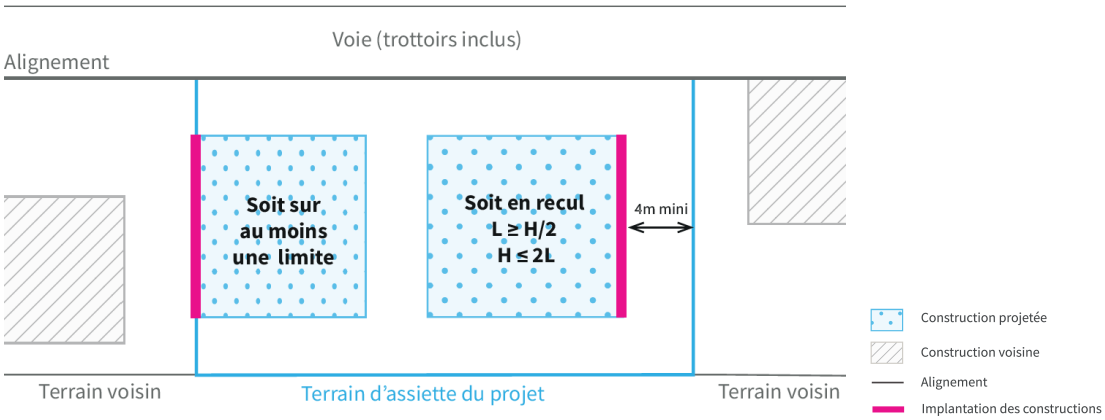
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives ;
- soit en recul à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, sans pouvoir être inférieure à 4 m (L ≥ H/2, avec 4 m mini)



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation en recul peut être imposée :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré au document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*

- en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul ;

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …).

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est < 10%, la hauteur minimum doit atteindre 18 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 12%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 12% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

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).

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

16 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+4.

Pour les parcelles ou îlots comportant une façade sur l'Avenue Gabriel Péri, la hauteur maximale des constructions est limitée à 21 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse, sans dépasser R+6.

La hauteur des annexes n'est pas règlementée.

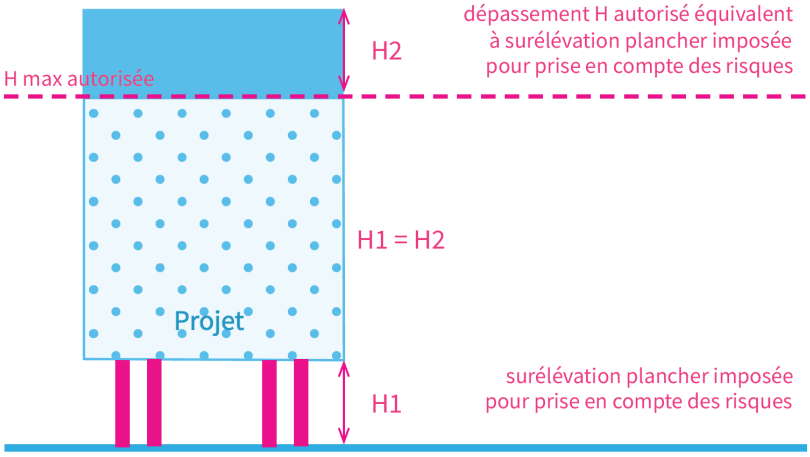
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

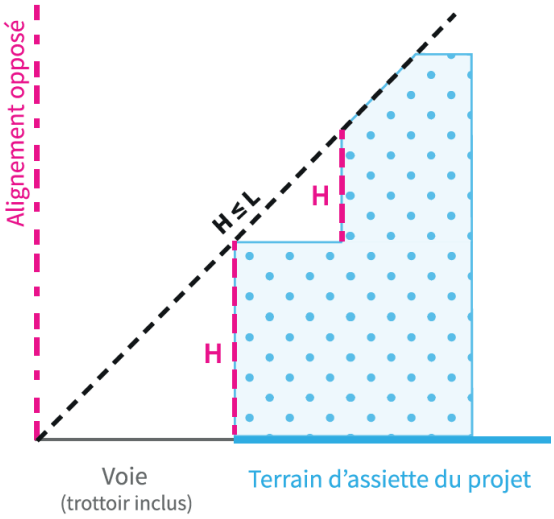
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

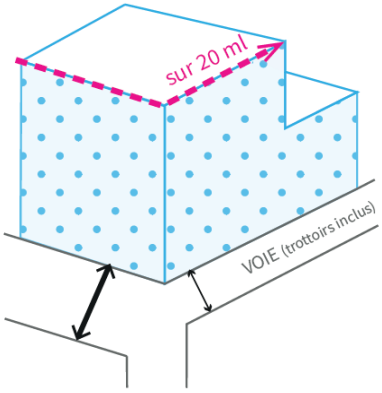
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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



(schéma illustratif)

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 20 m comptés à partir de l'angle de la construction.

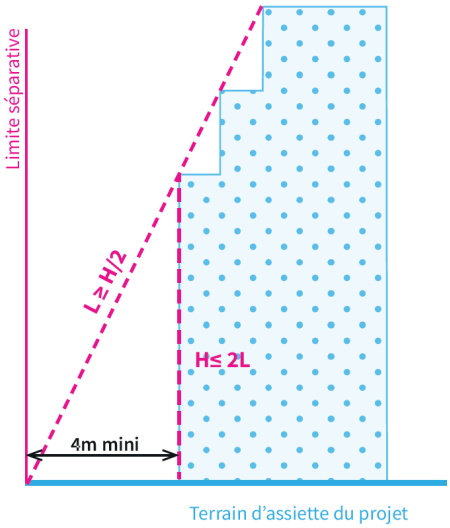


(schéma illustratif)

3. <u>Hauteur par rapport aux limites séparatives</u>

- Lorsque la construction projetée est implantée en limite, sa hauteur peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

- Lorsque la construction projetée n'est pas implantée en limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• <u>Volumétrie / Architecture</u>

<u>Ne sont pas admis</u> :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2 mètres ;

En limite avec le domaine public, les parties pleines (mur, mur-bahut) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum d'un mètre. Au-dessus d'un mètre de haut, les dispositifs doivent être ajourés et de préférence doublés de plantations.

En limite séparative, les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la petite faune. Ces dispositifs doivent présenter des ouvertures d'une dimension minimum de 10 cm de haut par 15 cm de long, aménagées ponctuellement à la base de la clôture.

Les murs ou murets doivent être traités en matériaux naturels (béton, pierre, …) comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

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

Non réglementé.

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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU8

Zone de renouvellement urbain de Daudet à St Martin d'Hères

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 9
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 10
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 10
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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 14
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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 16

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 16
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 16
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 16
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 16
8.1. ACCÈS 16
8.2. VOIRIES 16
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 16
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 16
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
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• Commerce et activités de service :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, ou dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 2000 m² de surface de plancher par unité foncière

- et à condition qu'elles s'insèrent dans un bâtiment comportant au minimum 50% de la surface de plancher totale dédiée au logement.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble le pourcentage de la surface de plancher de logement est calculé au regard de la totalité de l'opération et non du bâtiment. Le plafond de 2000m² s'applique à l'unité foncière ou au lot.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

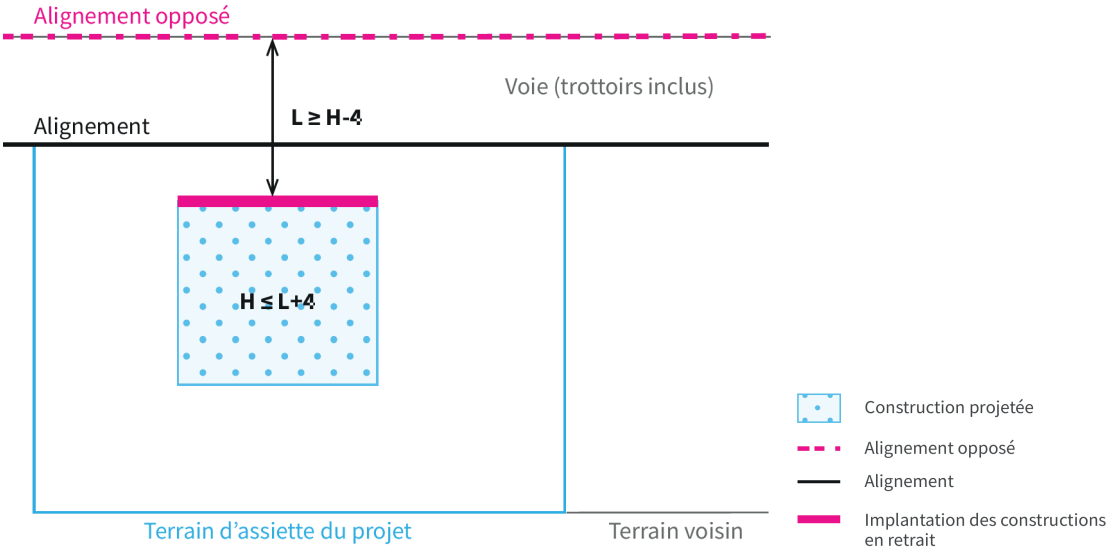
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 4 mètres (L ≥ H – 4).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

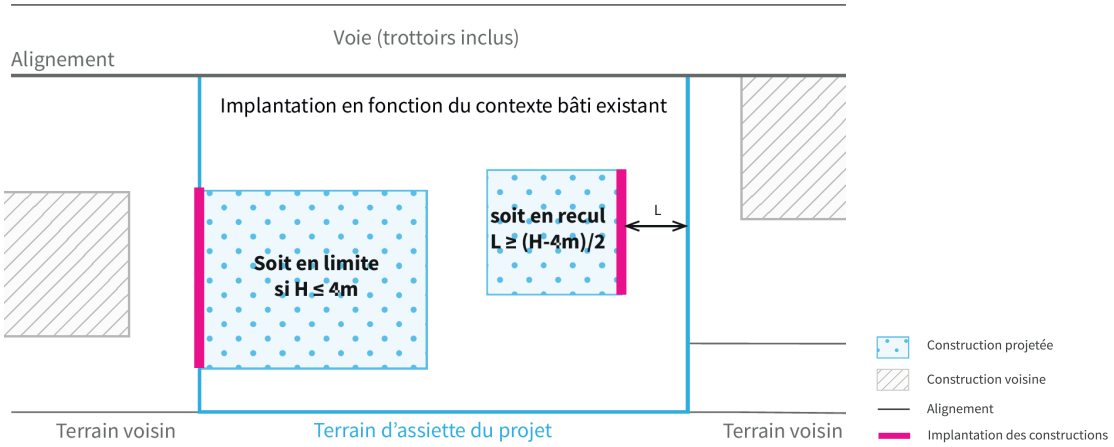
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m sur limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude diminuée de 4 mètres, entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée (L ≥ (H – 4 m) / 2).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 10% et < 12%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 12% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 17% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

22 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+6.

La hauteur des annexes n'est pas règlementée.

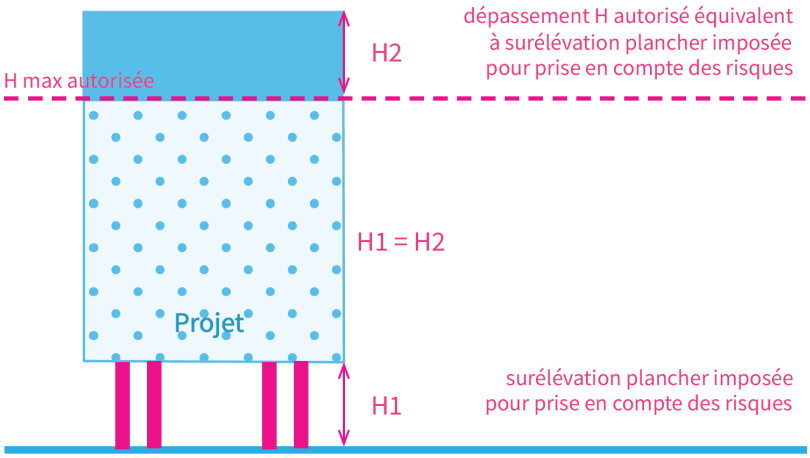
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

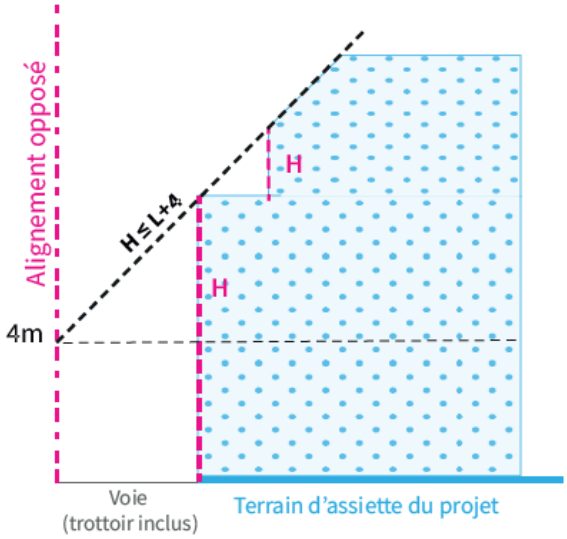
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

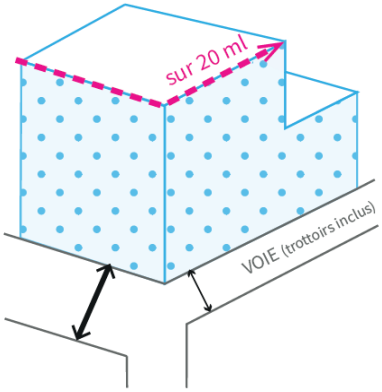
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 *« Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée 4 mètres : (H ≤ L+4).



(schéma illustratif)

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 20 m comptés à partir de l'angle de la construction.

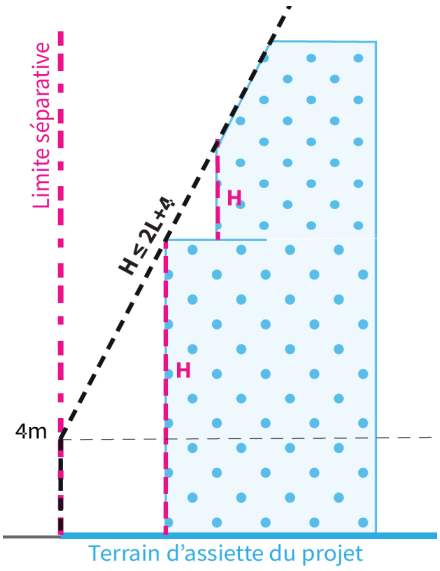


(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction projetée est implantée en limite, sa hauteur ne doit pas dépasser 4m.

- Lorsque la construction projetée n'est pas implantée en limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres (H ≤ 2L + 4 m).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• **Aspect des matériaux**

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

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Le couronnement des immeubles doit être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs et accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, …

• Les loggias et vérandas

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

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).

Tous les espaces qui ne doivent pas être bâtis ni utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés 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

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

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UCRU9

Zone de renouvellement urbain de Fauconnière à Seyssinet-Pariset

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 12

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 14

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 14
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 14
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 16
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 18

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 18

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 18
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 18
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 18
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 19
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 19

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 20
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 20
8.1. ACCÈS 20
8.2. VOIRIES 20
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 20
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 20
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 20
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 20
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 20
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 20
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 20
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 20

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées aux entrepôts.

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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Exploitation agricole et forestière** :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées :

- dans la limite de 3000 m² de surface de plancher par unité foncière

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

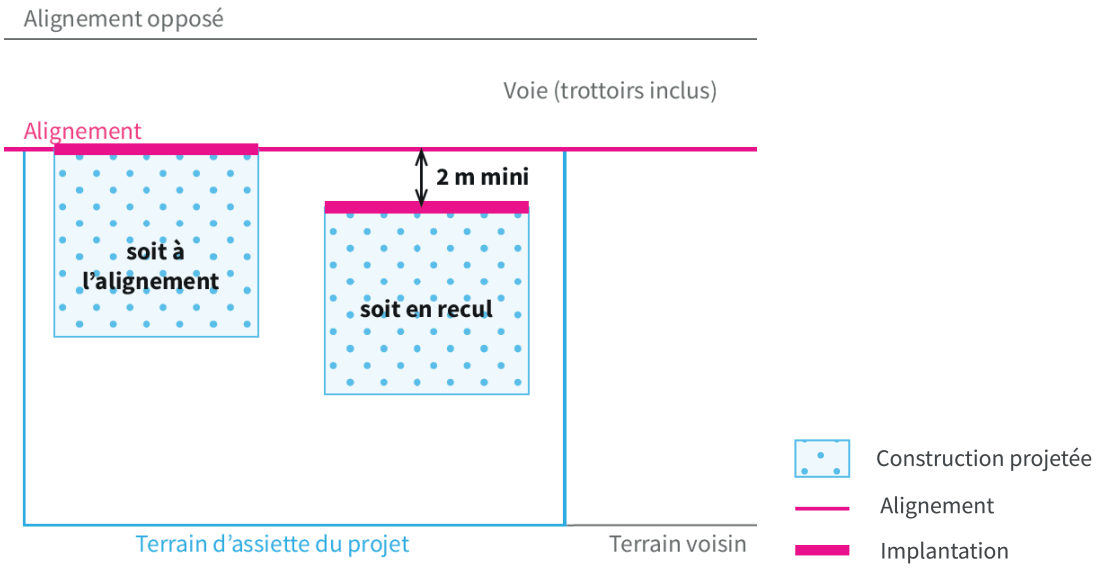
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règles générales** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou sur la limite de fait ;

- soit en recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait.

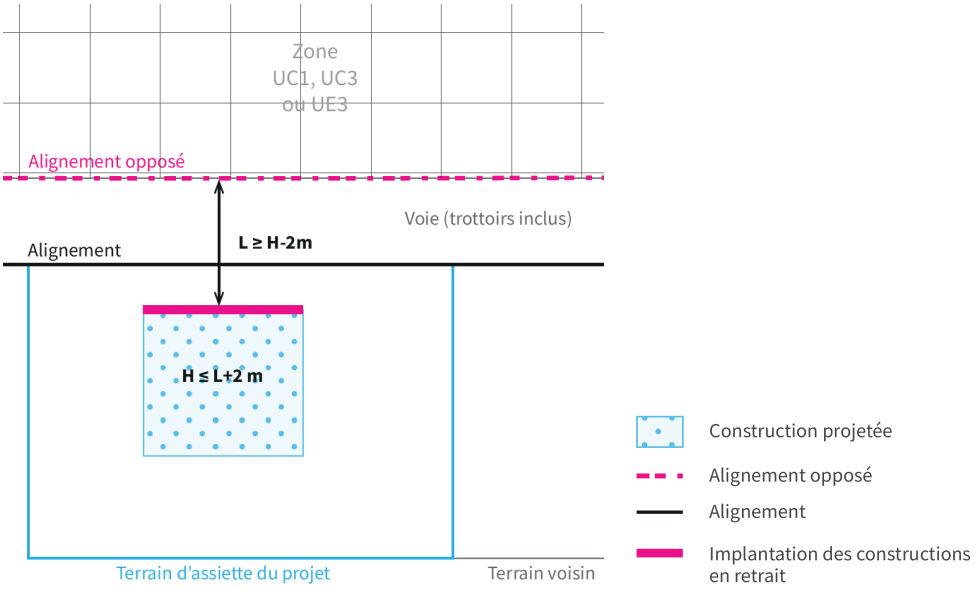


(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, lorsque la voie constitue également une limite de zone UC1, UC3 ou UE3, la construction doit respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 m (L ≥ H-2).



(schéma illustratif)

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

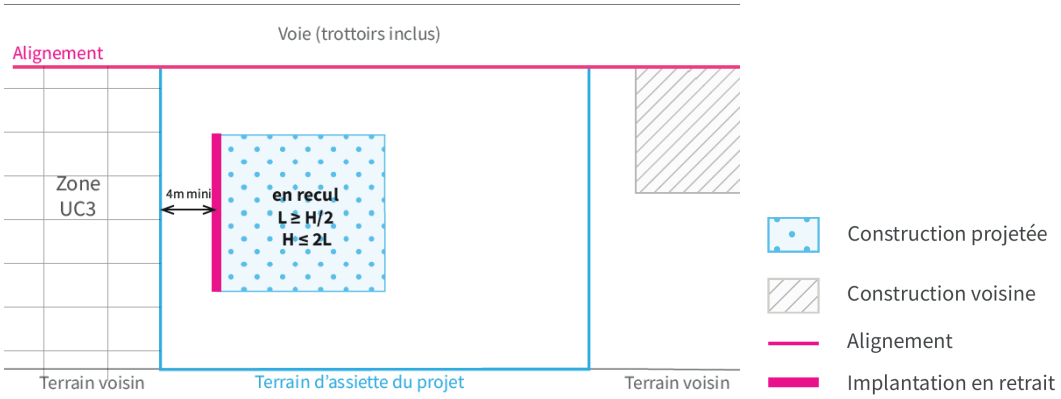
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règle générale**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle *"Fauconnière"*.

• **Règles alternatives**

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UC3, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L ≥ H/2, avec 4 m. mini).



(schéma illustratif)

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans les périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

Lorsque le terrain fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, les nouvelles constructions destinées majoritairement à l'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur des constructions doit atteindre au moins **5 mètres**.

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions considérées, prises dans leur ensemble, doit être :

. d'au moins **12 %** lorsque l'ensemble de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **14 %** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **15 %** lorsqu'au moins les deux tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **17 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ou lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **18%** lorsqu'au moins le quart de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **19 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ou lorsqu'au moins les deux tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ;

. d'au moins **20 %** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ou lorsqu'au moins le quart de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 11 mètres ;

. d'au moins **21 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ;

. d'au moins **22 %** lorsqu'au moins le quart de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 8 mètres ;

. d'au moins **25 %** dans les autres cas.

Si une opération répond à plusieurs de ces alternatives, c'est la règle la moins contraignante (coefficient d'emprise au sol minimal le plus faible) qui est appliquée.

Lorsque le terrain ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, les nouvelles constructions destinées majoritairement à l'habitation doivent respecter de façon cumulative les trois règles suivantes :

- La hauteur des constructions ne peut être inférieure à **5 mètres**.

- Au moins un tiers de l'emprise au sol de chaque bâtiment doit atteindre une hauteur d'au moins **11 mètres**.

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être :

. d'au moins **80 %** lorsque moins de la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **70 %** lorsqu'au moins le tiers de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments ou parties de bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 17 mètres **ou** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 14 mètres ;

. d'au moins **60 %** lorsqu'au moins la moitié de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 17 mètres ;

. d'au moins **50 %** lorsqu'au moins les trois quarts de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 17 mètres ;

. d'au moins **40 %** lorsqu'au moins les trois-quarts de l'emprise au sol considérée est occupée par des bâtiments atteignant une hauteur d'au moins 20 mètres.

Si une opération répond à plusieurs de ces alternatives, c'est la règle la moins contraignante (coefficient d'emprise au sol minimal le plus faible) qui est appliquée.

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).

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

21 m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

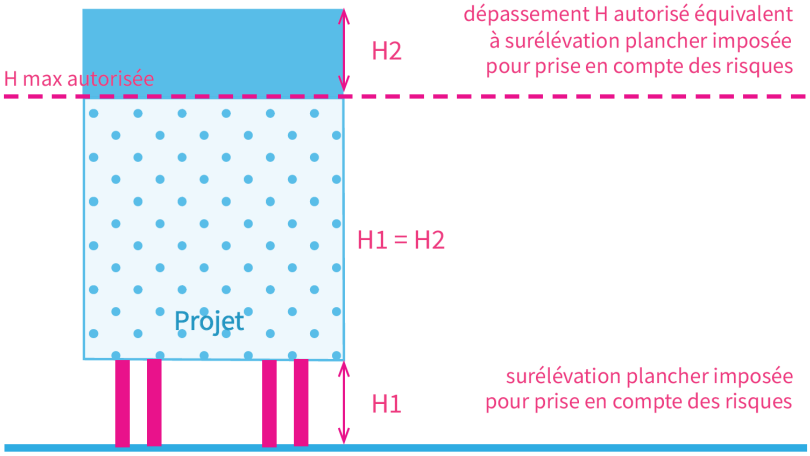
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relai, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*

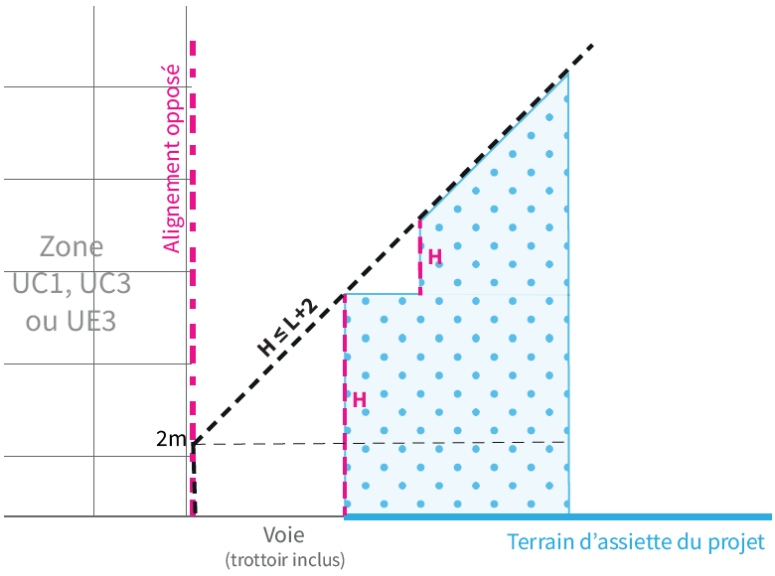


(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

La hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée, mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Lorsque la voie constitue une limite de zone UC1, UC3 ou UE3, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 2m (H ≤ L+2).

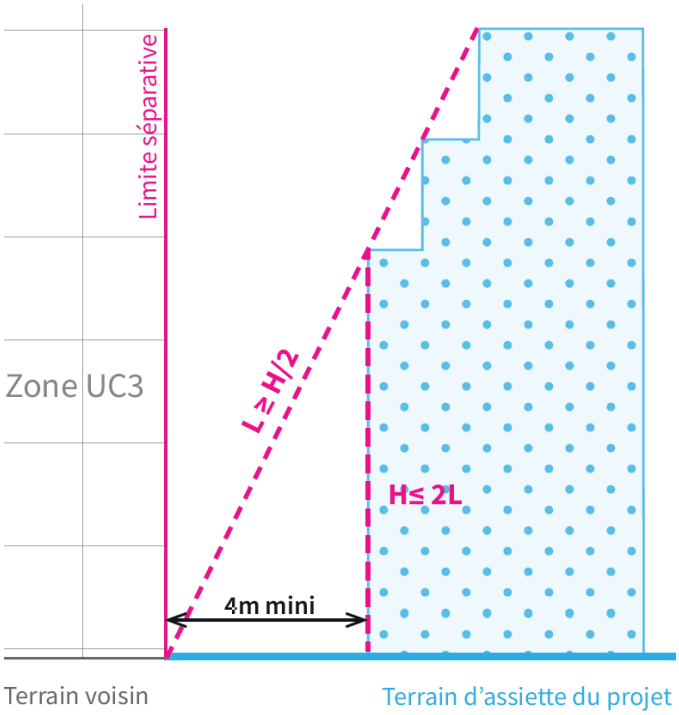


(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée, mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Toutefois, lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone UC3, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ 2L), avec un recul de 4m minimum.



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

• Aspect des matériaux

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc...,

• **Ouvertures, menuiseries et occultations**

La couleur des menuiseries doit correspondre au nuancier communal lorsqu'il existe ; les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être intégrées de façon harmonieuse, leurs dimensions sont adaptées à la superficie de la toiture.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…) ou à un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration,… nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture ;

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

• **Les loggias et vérandas**

Sur des constructions existantes, la fermeture de loggias et la construction de vérandas sur terrasse ou balcon, ne peut être autorisée que si les travaux sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment et s'ils s'inscrivent dans un projet global de fermeture de loggias ou de construction de vérandas conçu pour l'ensemble de la façade concernée.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

• **Traitement des rez-de-chaussée**

Les coffrets nécessaires aux divers réseaux et les boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur des constructions ou des clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les murs de clôture pleins de plus de 1m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

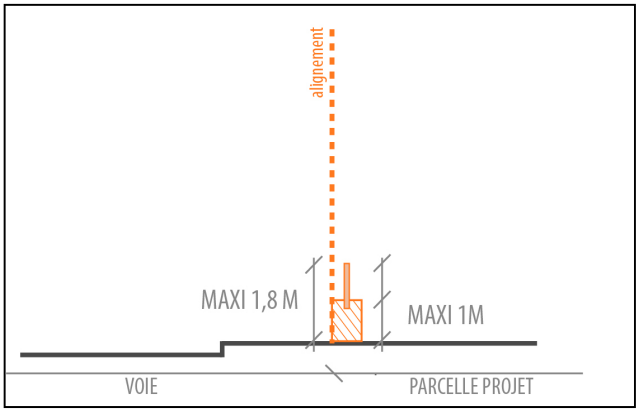
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones).

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

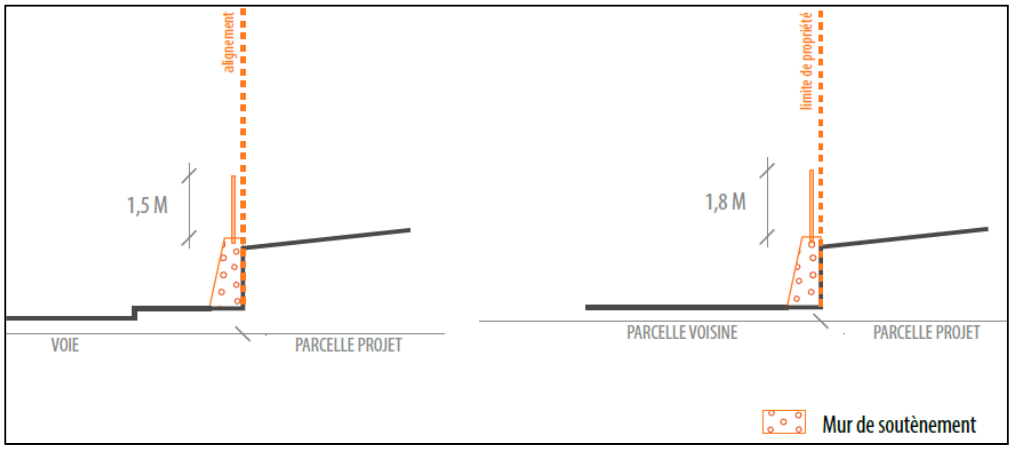
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

- soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

- soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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

Toute opération de construction réalisée sur un terrain de plus de 2 000 m^2 doit comporter un ou plusieurs espaces communs aménagés et paysagés destinés aux résidents et aux usagers des constructions qui y sont implantées.

Ces espaces, qui peuvent être de nature minérale, végétale ou mixte, sont conçus en lien avec les différents usages de l'opération, suivant les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site. Ils peuvent notamment comprendre des aires de jeux, des squares, des placettes, des toits terrasses ouverts à la pratique de loisirs. Ils peuvent, le cas échéant, être mutualisés entre plusieurs opérations pour constituer des ensembles cohérents.

La surface consacrée à l'aménagement de ces espaces communs doit être au moins égale à :

- **10 %** de la superficie du terrain lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m^2 et inférieure ou égale à 5 000 m^2 ;

- **20 %** de la superficie du terrain lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m^2 ;

- **35 %** de la superficie du terrain en cas d'opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone.

Les espaces communs peuvent contribuer à répondre à tout ou partie de l'objectif de végétalisation exposé au paragraphe 6.2 ci-dessous.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des 10 dernières années et au sein duquel des espaces communs paysagés ont été réalisés en application des présentes prescriptions.

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).

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

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en <u>surfaces végétalisées ou perméables</u>.

• <u>Espaces de compostage</u>

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UD1

Secteurs pavillonnaires en mutation

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 6

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 .. 12
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
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 13

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 16

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 16
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 16
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 20

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 20

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 20
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 20
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 21
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 21
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 21

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 22

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 22
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 22
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 23
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 23
8.1. ACCÈS 23
8.2. VOIRIES 23
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 23
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 23
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 23
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 24
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 24
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 24
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 24
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 24

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées 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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées au commerce de gros et l'extension des constructions existantes sont autorisées,

sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

. être situées dans les espaces de développement commercial **ou** dans une centralité urbaine commerciale délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » ,*

. ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

L'adaptation et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie est autorisée sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées dans la limite de 400 m^2 de surface de plancher.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

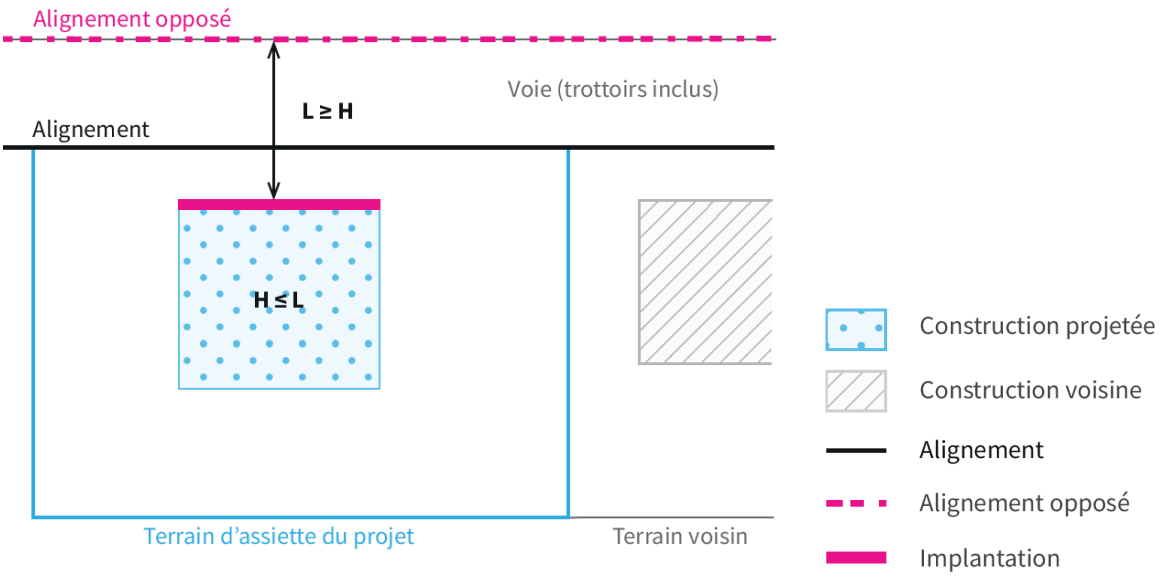
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- pour les constructions édifiées sur un terrain dont le linéaire le long des voies est inférieur à 10 mètres ;

- pour les constructions implantées en second rang (dans la partie arrière du terrain par rapport à la voie) réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la création d'au moins 5 logements ;

- pour les extensions de constructions existantes.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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**

1. **Implantation en limite**

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

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

. un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,

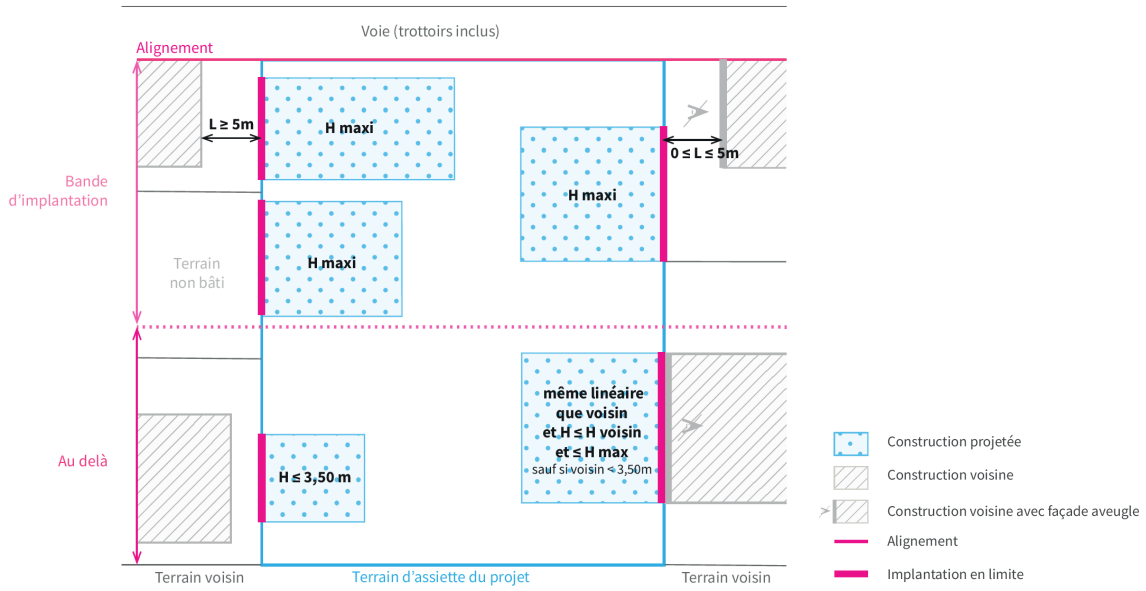
. une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,

. ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.

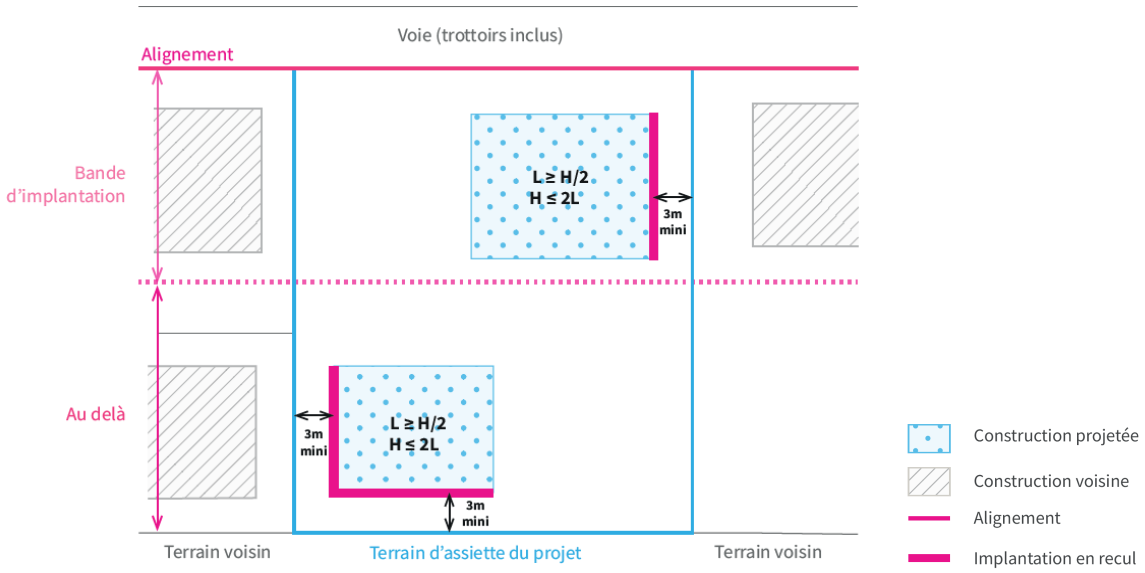
- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m.



(schéma illustratif)

2. Implantation en recul :

Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,

- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• Règles alternatives

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 15%, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 13% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 20%, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 20%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 50%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F4 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m

Dans le secteur F5 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 23% minimum

- Si le coefficient d'emprise au sol est < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m

- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 35%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Pour les toitures en pente :

- 10 m à l'égout de toiture

- 13 m au faîtage

Pour les toitures terrasses :

- sans attique : 10 m au sommet du dernier acrotère

- avec attique : 13 m au sommet du dernier acrotère

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

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règles alternatives

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

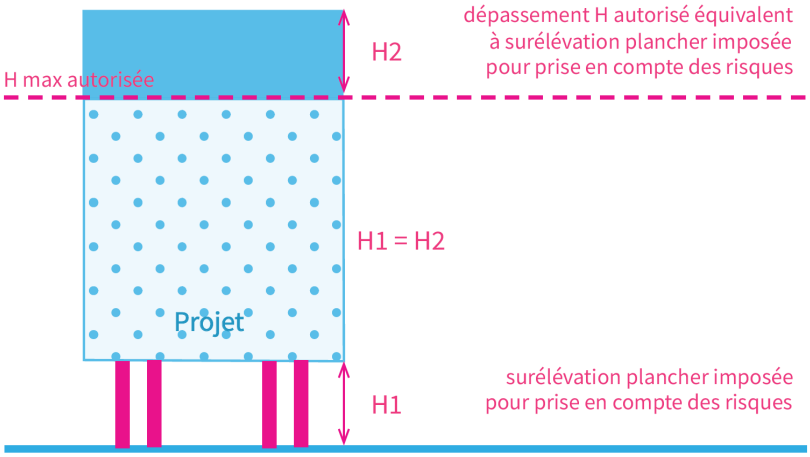
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

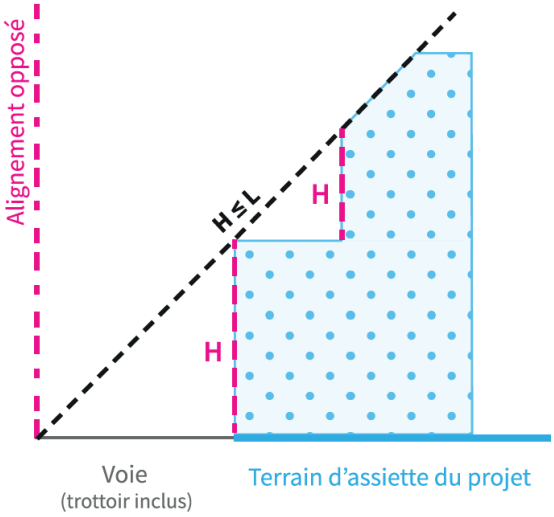
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

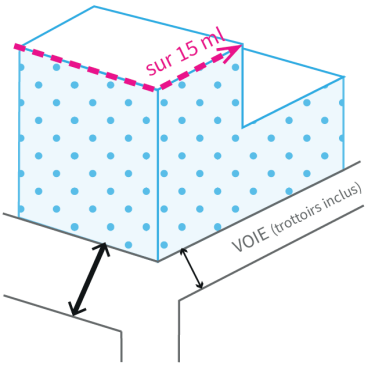
2. **Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

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



(schéma illustratif)

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



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1 Hauteur en limite séparative :

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

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

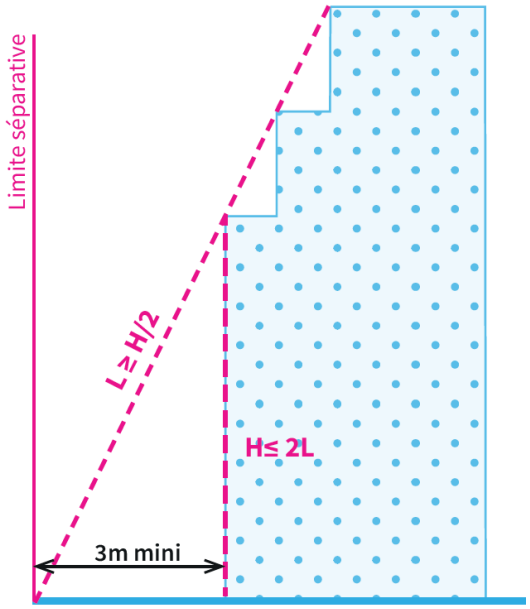
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou

nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situées en retrait des façades.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

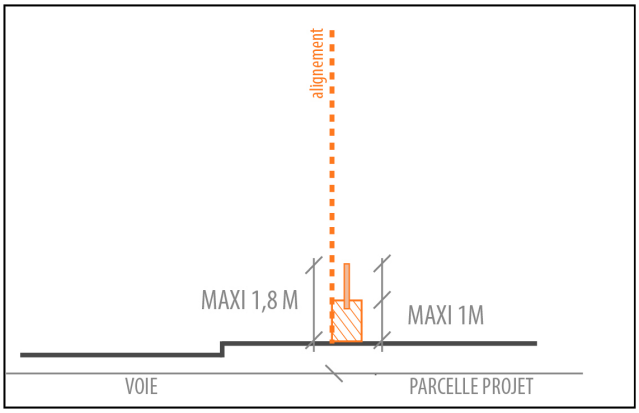
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

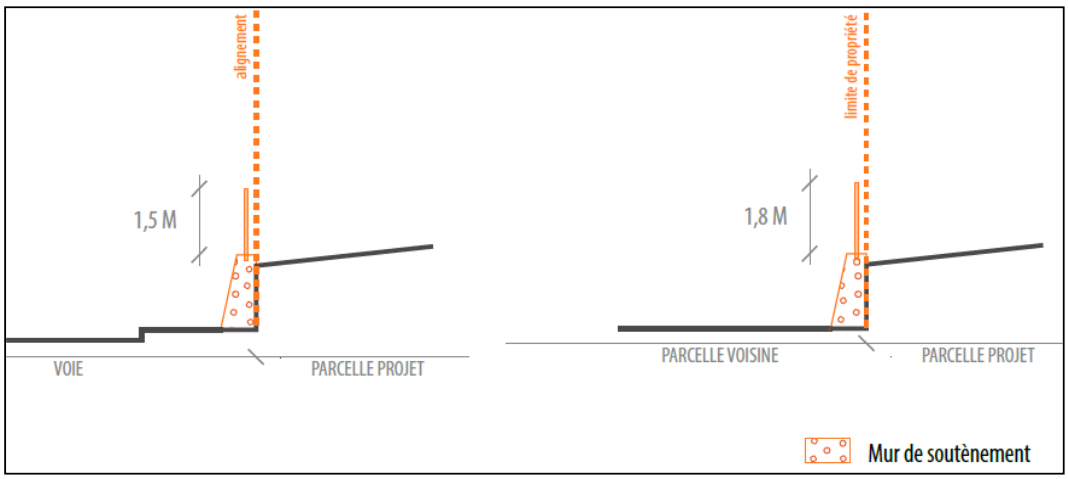
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

• <u>Espaces de compostage</u>

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

• **Caractéristiques des places de stationnement**

Dans les opérations d'habitat collectif, dans le cas de la réalisation de plus de 3 places de stationnement contigües en superstructure extérieure (en silo ou en batterie), la réalisation de places boxées est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les places situées à l'intérieur des bâtiments d'habitat collectif.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Pour les constructions destinées à l'habitat, dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini par le document graphique *H « Atlas du stationnement »,* le nombre global de places à réaliser doit être augmenté de 20% pour répondre au besoin de stationnement des visiteurs.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UD2

Secteurs pavillonnaires en densification

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 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 7
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 7

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 8

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 8
3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 8
3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 8

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 9

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 9

4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 9
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 .. 12
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
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 13

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 16

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 16
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 16
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 20

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 20

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 20
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 20
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 21
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 21
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 21

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 22

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 22
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 22
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 23
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 23
8.1. ACCÈS 23
8.2. VOIRIES 23
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 23
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 23
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 23
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 24
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 24
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 24
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 24
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 24

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées à la restauration en secteur UD2f
- Les constructions destinées au commerce de gros.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions nouvelles destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées 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 :

- 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 habitations légères de loisirs

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 :

- Les carrières

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).

• Commerce et activités de service :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, ou dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'adaptation et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie est autorisée sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire la condition suivante :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le

document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

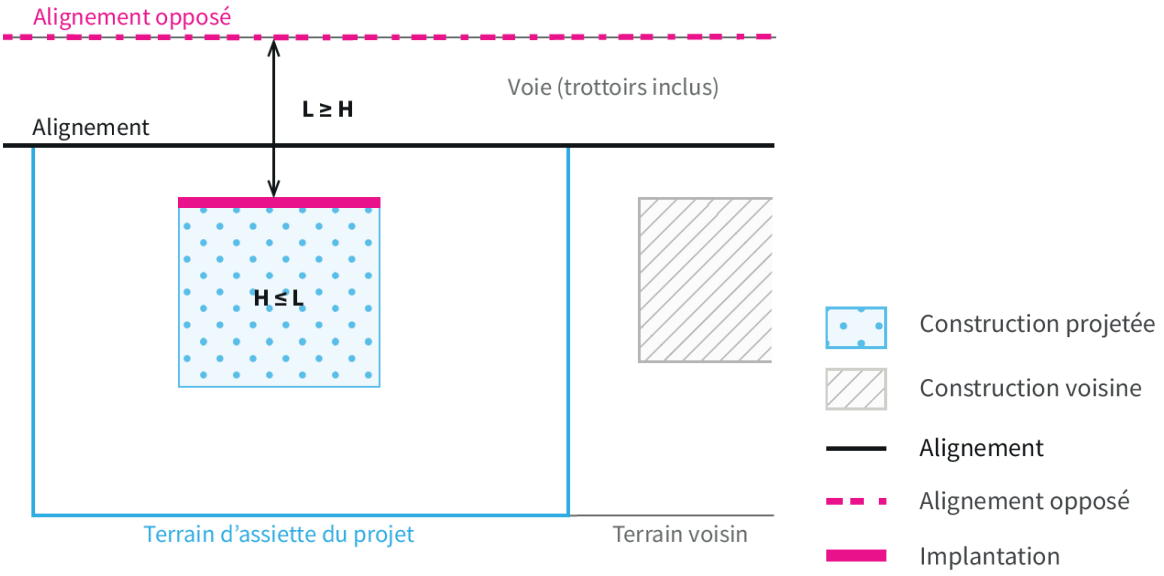
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

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** :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- à condition d'être édifiées dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant :

  - les constructions nouvelles et les extensions de constructions

  - les annexes.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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**

1. **Implantation en limite**

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

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

- Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD2m :

s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

. un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,

. une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,

. ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

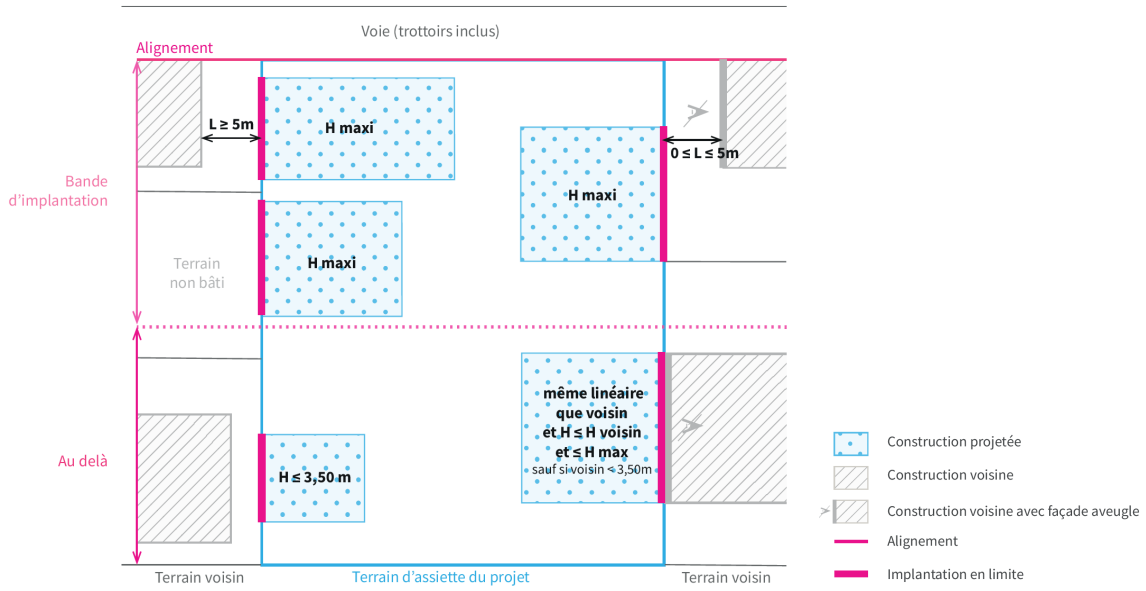
• En secteur UD2m :

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée si la construction peut s'adosser à une construction voisine.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.

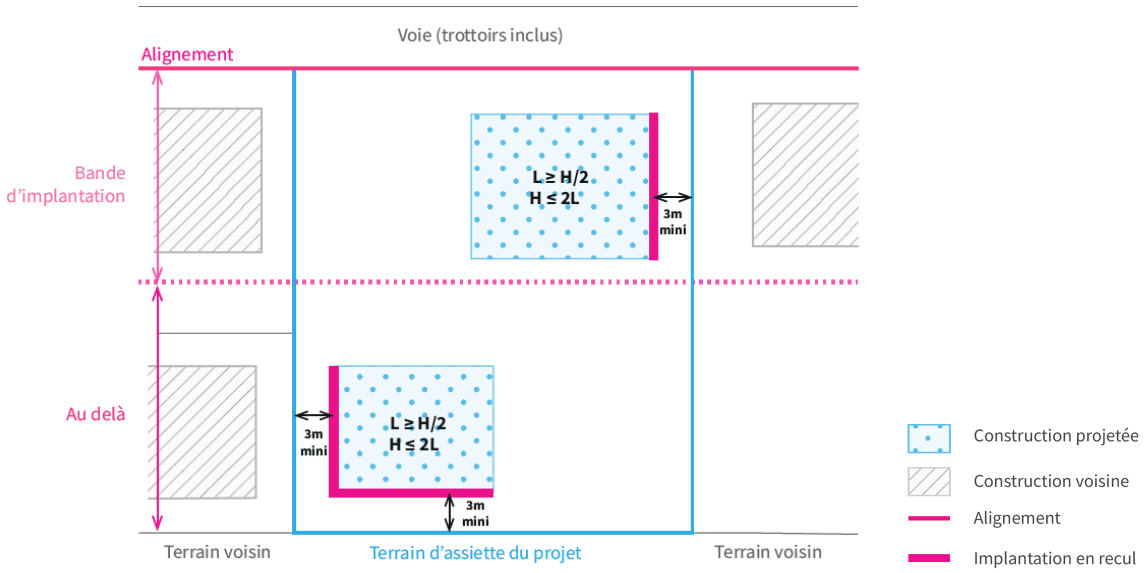
- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m.



(schéma illustratif)

2. Implantation en recul :

Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,

- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 30%, il n'est pas imposé de hauteur minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 25% minimum

Dans le secteur F4 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 30% minimum

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Pour les toitures en pente :

- 7 m à l'égout de toiture
- 10 m au faîtage

Pour les toitures terrasses :

- 10 m

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

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règles alternatives

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

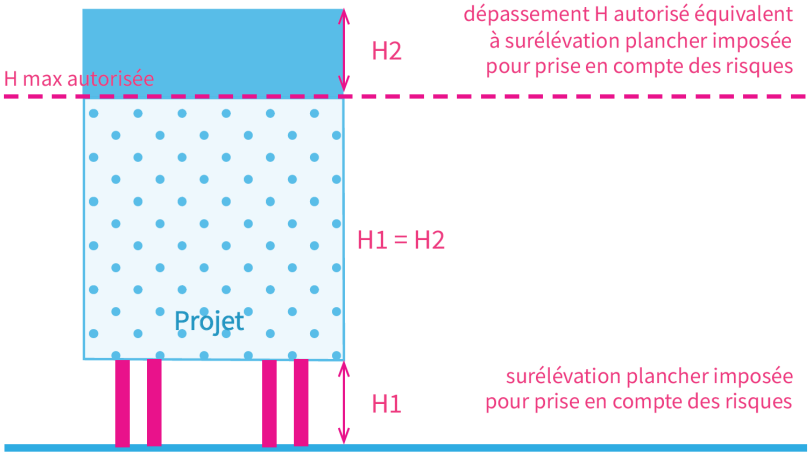
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

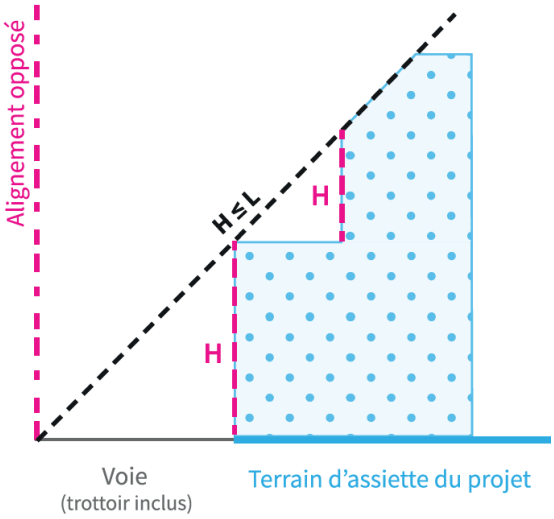
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».*



(schéma illustratif)

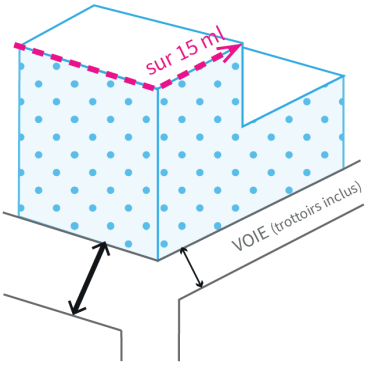
2. <u>Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques</u>

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



(schéma illustratif)

Lorsque la construction est édifiée <u>à l'angle de deux voies d'inégale largeur</u>, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 15 m comptés à partir de l'angle de la construction.



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1 Hauteur en limite séparative :

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD2m :

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

En secteur UD2m :

- en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximum est celle définie au point 1.

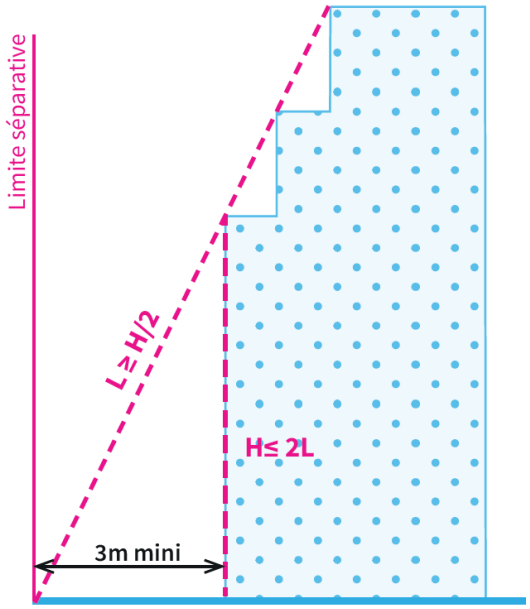
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de la limite séparative (H ≤ 2L), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

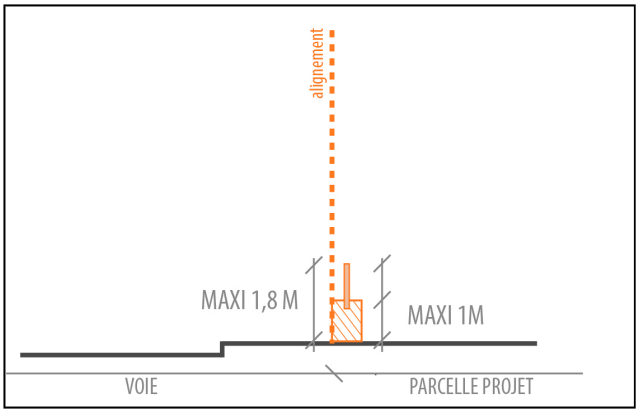
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

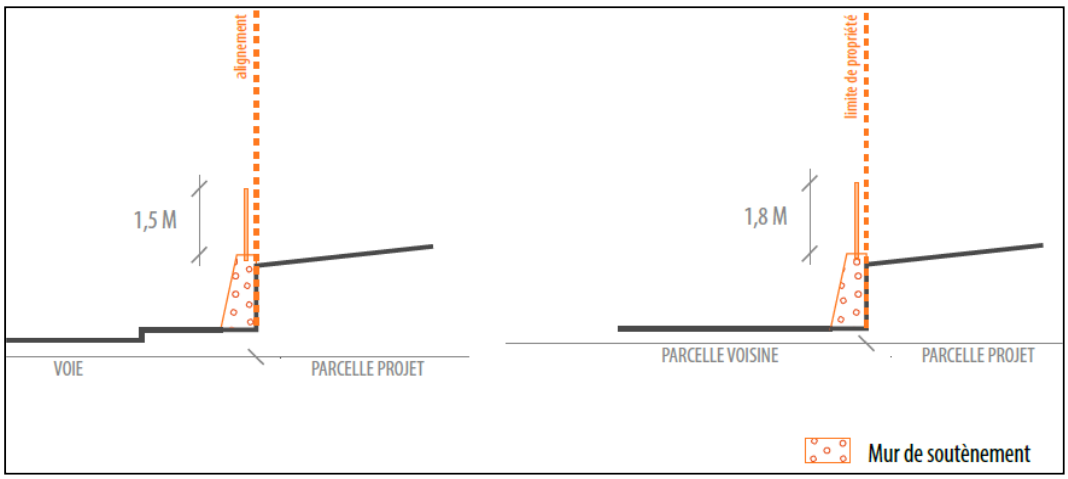
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

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

• <u>Espaces de compostage</u>

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

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

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

Pour les travaux sur les constructions existantes affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les dispositions ci-dessus s'appliquent dans le respect de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique *H « Atlas du stationnement »*, les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UD3

Secteurs pavillonnaires en évolution modérée

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 7
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 8

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 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 11
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 13
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13
4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 14
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 14

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 17

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 17
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 17
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 19
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 21

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 21

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 21
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 21
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 22
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 22
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 22

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 23

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 23
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 23
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 24
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 24
8.1. ACCÈS 24
8.2. VOIRIES 24
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 24
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 24
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 24
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 25
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 25
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 25
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 25
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 25

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Dans les secteurs UD3v, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.1.

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Habitation :

- 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 destinées au logement et à l'hébergement (constructions nouvelles et extensions).

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées à la restauration en secteur UD3f

- Les constructions destinées au commerce de gros.

- Les constructions destinées au cinéma.

- 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 destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (constructions nouvelles et extensions).

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 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 ».

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie

- Les constructions destinées aux entrepôts.

- Les constructions destinées aux bureaux.

- Les constructions destinées 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 :

- 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 habitations légères de loisirs

Dans les secteurs UD3v tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception de ceux qui sont autorisés dans ces secteurs 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 :

Dans les secteurs UD3v toutes les activités et installations sont interdites, à l'exception l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs 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).

Dans les secteurs « au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles », identifiés au titre de l'article R.151-34 a) du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* », toutes les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisées à condition que les travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et le cas échéant, de protection contre les risques, soient réalisés au préalable. Cette disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.

• **Habitation** :

Dans les secteurs UD3v, **les constructions nouvelles destinées au logement** sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées à la restauration sont autorisées dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher sauf en secteur UD3f, où elles sont interdites.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées, dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher.

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

Les autres équipements recevant du public en secteur Ud3v à condition 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).

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

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone, y compris en secteur UD3v

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 ».*

Dans les secteurs UD3v :

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

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sous réserve 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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

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 ».*

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

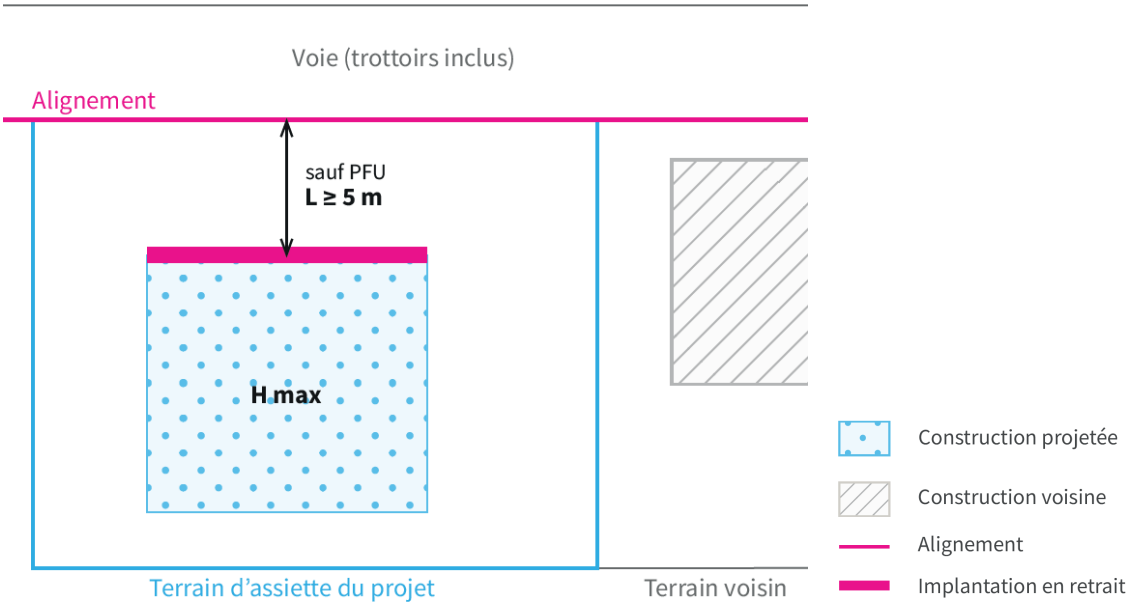
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

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).

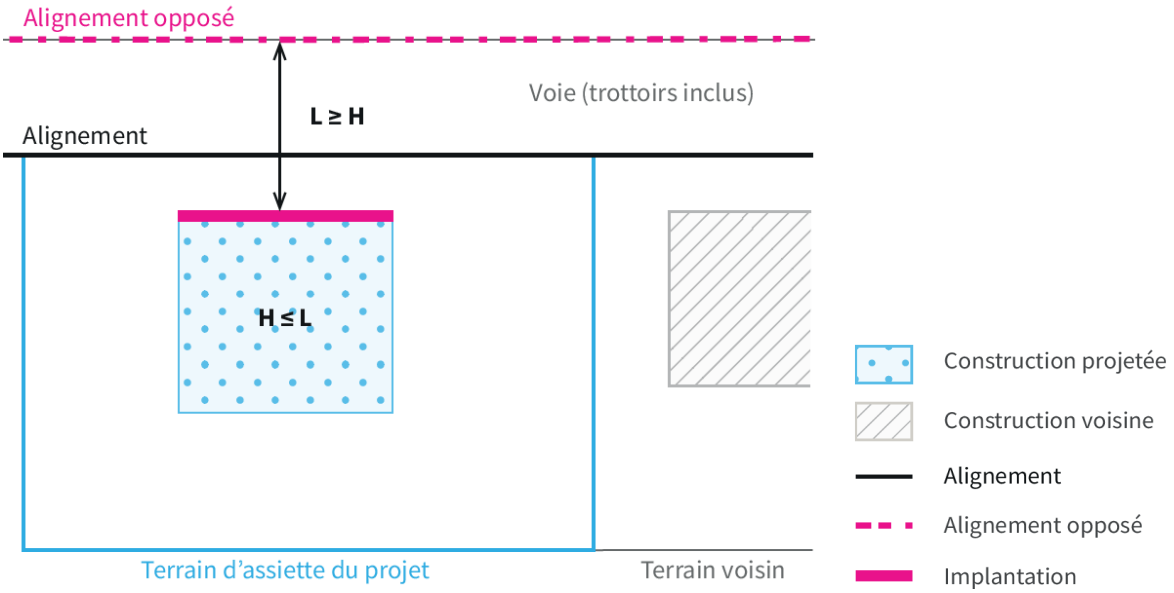
• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

Toutefois, en cas d'impossibilité technique résultant d'une forte pente du terrain d'assiette de la construction, au droit de la route d'accès, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;*

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement …) ;

- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- à condition d'être édifiées dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant :

  - les constructions nouvelles et les extensions de constructions

  - les annexes.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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**

1. **Implantation en limite**

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

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

- Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

. un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,

. une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,

. ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

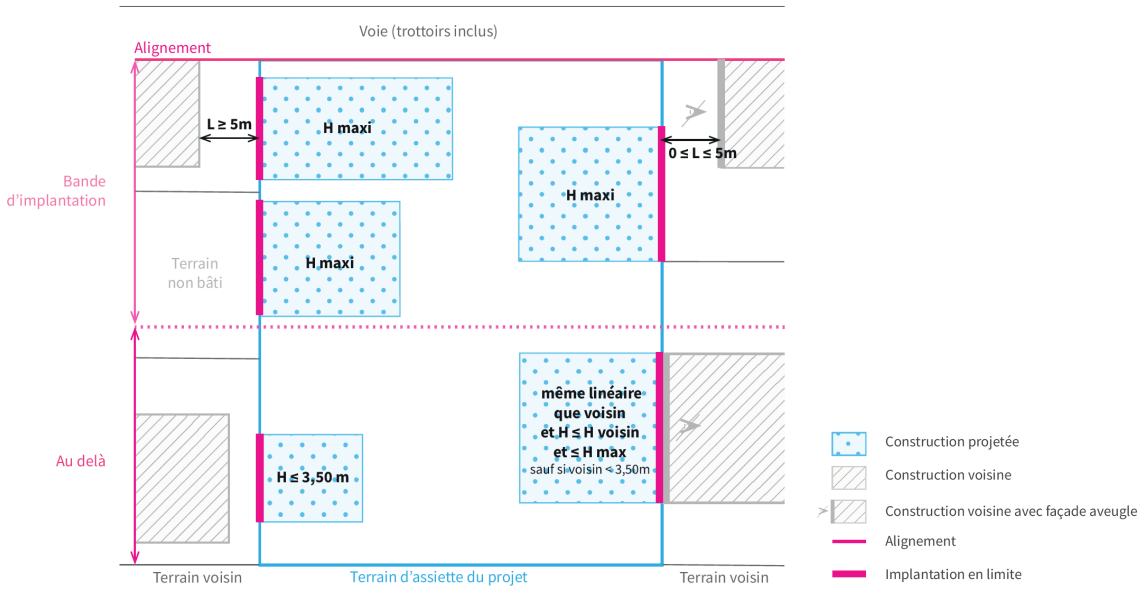
• En secteur UD3d :

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée si la construction peut s'adosser à une construction voisine.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.

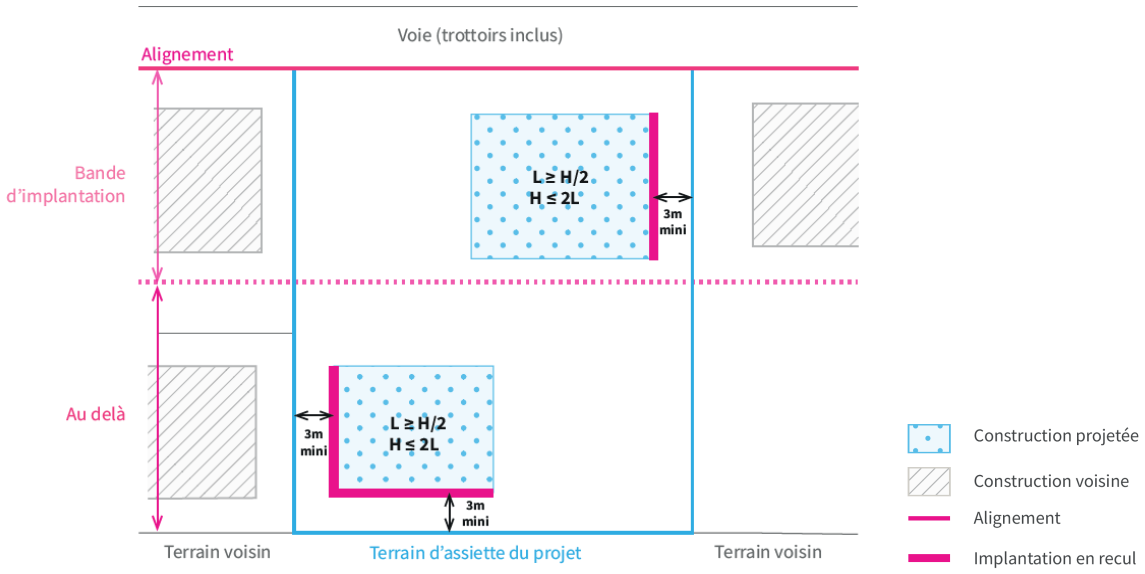
- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m.



(schéma illustratif)

2. Implantation en recul :

Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,

- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 UD3d :

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi et dont le coefficient d'emprise au sol dépasse la valeur mentionnée ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à concurrence de 30 m^2 d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

- En secteur UD3d

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F1 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum

Dans le secteur F2 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 *« Plan des formes urbaines : hauteurs » :*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d

- **7 m** à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- **10 m** au faîtage

En secteur UD3d

- **6 m** au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse
- **9 m** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• **Règles alternatives**

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

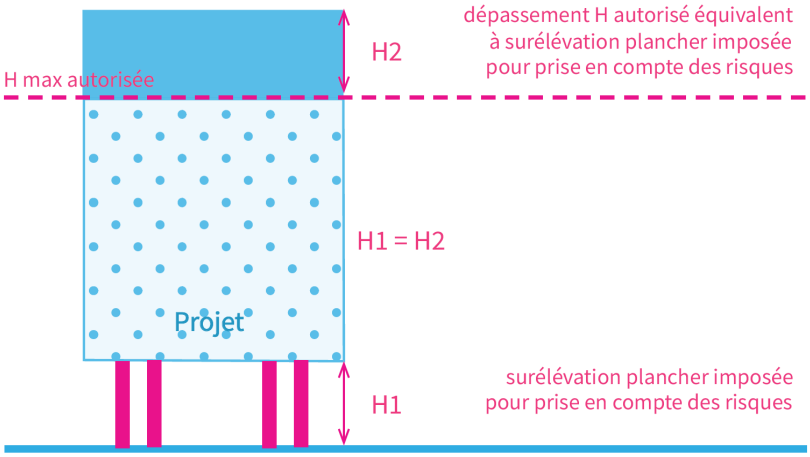
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*



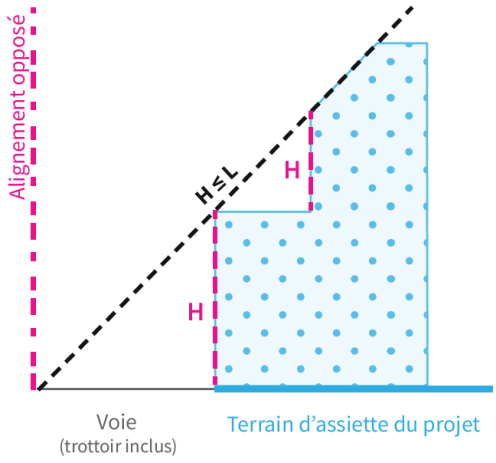
(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »,

- lorsque la construction est implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1 ;

- lorsque la construction n'est pas implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1 Hauteur en limite séparative :

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

En secteur UD3d :

- en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximum est celle définie au point 1.

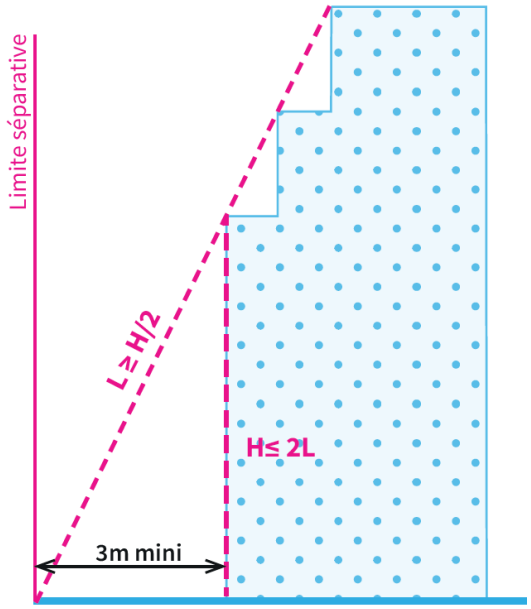
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de la limite séparative (H ≤ 2L), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

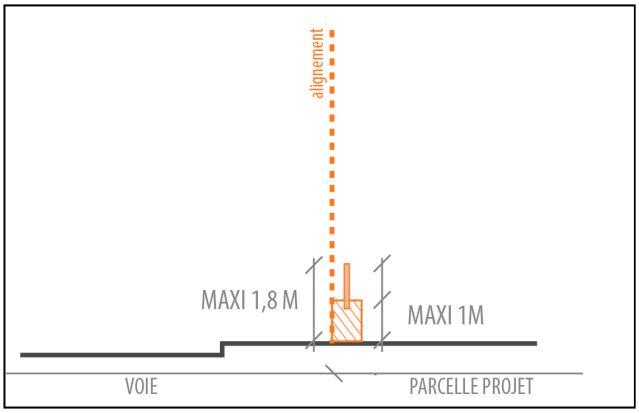
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

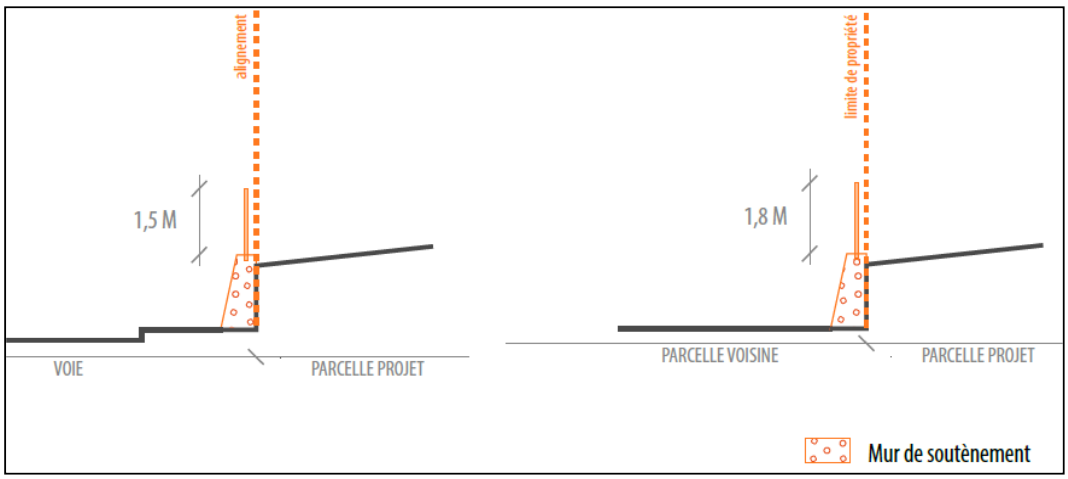
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

  - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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*") :

- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

• **Espaces de compostage**

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination ;

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

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique *H « Atlas du stationnement »*, les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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 UD4

Secteurs pavillonnaires n'ayant pas vocation à évoluer

> PLUI approuvé le 20 décembre 2019

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 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 7
2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 8

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9

3.1. MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE 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 11
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 12
4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
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 13

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 15

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 15
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 15
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 17
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 19

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 19

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 19
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 19
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 19
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 19
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS 19

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 20
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 20
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 21
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 21
8.1. ACCÈS 21
8.2. VOIRIES 21
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 21
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 21
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 21
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 22
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 22
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 22
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 22
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES 22

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,

- 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, 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 établies préalablement à l'approbation du PLUi 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 existante plus conforme 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 :

Dans les secteurs UD4v, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.1.

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées au cinéma.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions nouvelles destinées aux salles d'art et de spectacle.
- Les nouvelles constructions destinées aux équipements sportifs.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées 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 :

- 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 habitations légères de loisirs

Dans les secteurs UD4v tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception de ceux qui sont autorisés dans ces secteurs 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 :

Dans les secteurs UD4v toutes les activités et installations sont interdites, à l'exception l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs 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).

Dans les secteurs « au sein desquels la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison des nécessités de fonctionnement des services publics et de la préservation des ressources naturelles », identifiés au titre de l'article R.151-34 a) du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « *Plan de zonage* », toutes les constructions qui ne sont pas interdites, sont autorisées à condition que les travaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et le cas échéant, de protection contre les risques, soient réalisés au préalable. Cette disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.

• **Habitation** :

Dans les secteurs UD4v, **les constructions nouvelles destinées au logement** sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

• **Commerce et activités de service** :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

. Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »*.

. Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

. Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale » :*

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

. Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En cas de regroupement commercial, (sauf cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale totale autorisée ne doit pas excéder la surface de vente maximale autorisée pour l'artisanat et le commerce de détail définie par le document graphique C1 *« Plan de la mixité fonctionnelle et commerciale ».*

Les constructions destinées à la restauration sont autorisées dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées, dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher.

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

Les autres équipements recevant du public en secteur UD4v à condition 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).

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

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone, y compris en secteur UD4v

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes :

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.

- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés 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 aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UD4v

Dans les secteurs UD4v : **les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** sous réserve 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).

L'activité commerciale de détail et de proximité est autorisée sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sous réserve de respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique ;

Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) :

- une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise ;

- à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »* :

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi

. peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

En dehors des centralités urbaines commerciales et sous réserve d'être situées dans un espace de développement commercial délimité sur le document graphique *C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* sont uniquement autorisées :

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

En cas de regroupement commercial comportant des activités commerciales de détail et de proximité (sauf dans le cas mentionné plus haut), la surface de vente maximale autorisée pour l'ensemble de ces activités, définie par le

document graphique C1 *« Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale »,* est comptabilisée dans la surface de vente totale maximale totale définie à l'article 2.1.

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 ».*

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Maintien de la diversité commerciale

Se reporter aux règles de l'article 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

Se reporter aux règles de l'article 3.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Se reporter aux règles de l'article 3.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

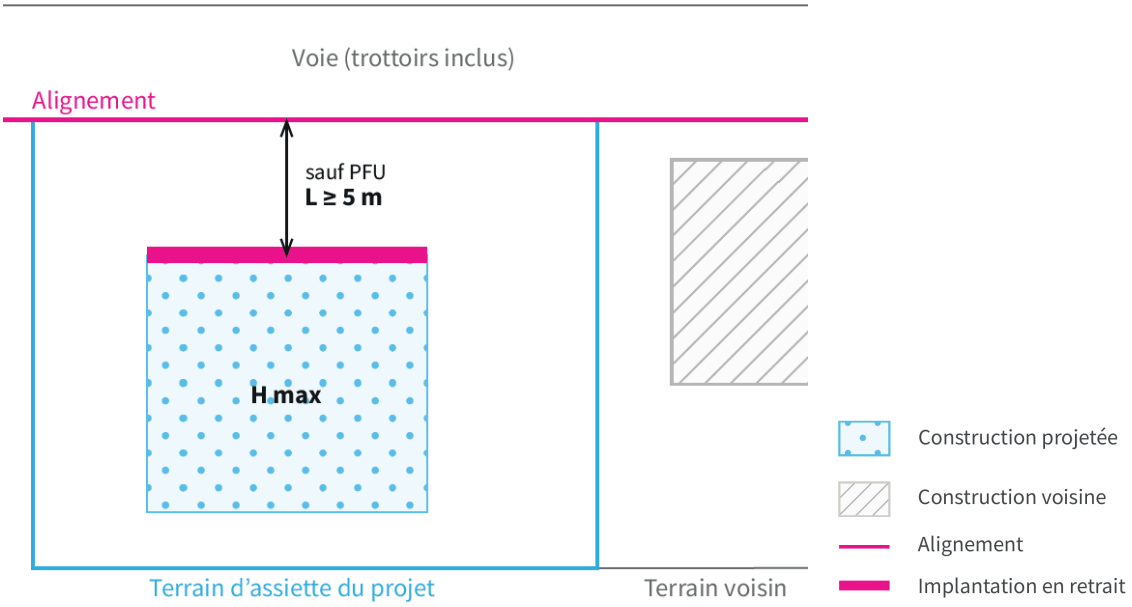
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

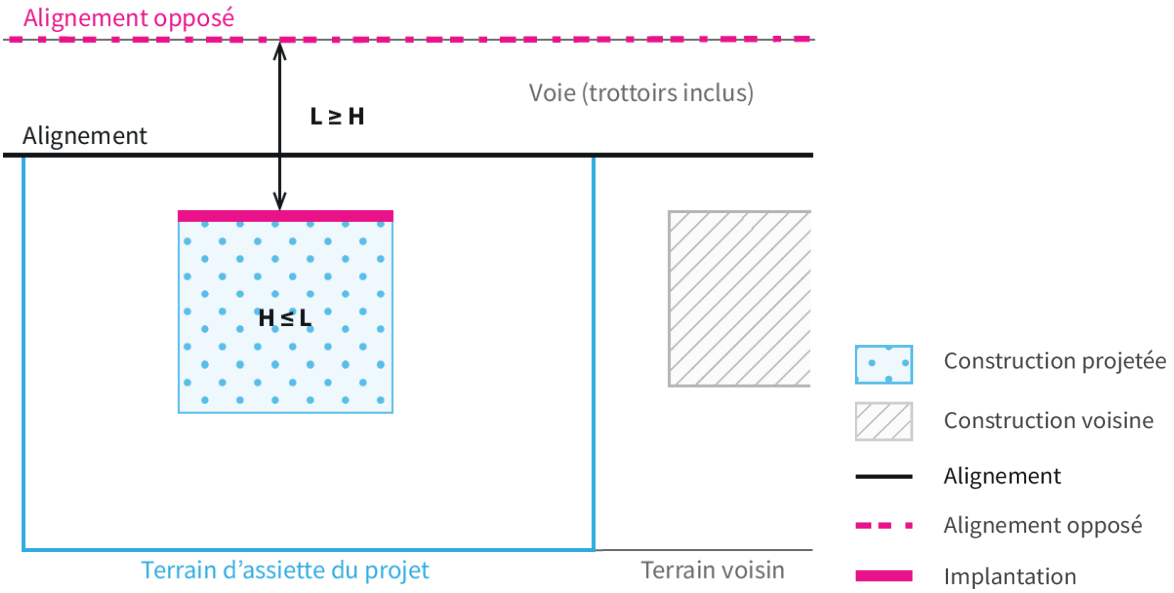
• **Règles générales**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

Toutefois, en cas d'impossibilité technique résultant d'une forte pente du terrain d'assiette de la construction, au droit de la route d'accès, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H).



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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**

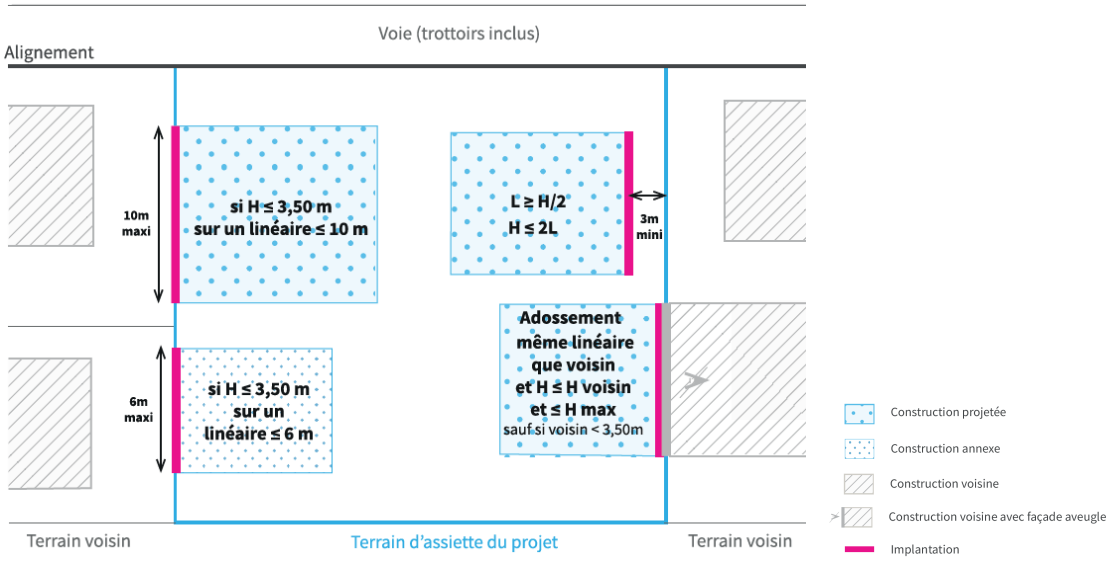
Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- s'il existe, en limite séparative, un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y accoler, dans la limite de l'épaisseur de ce pignon ;

- les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives, sur un linéaire inférieur ou égal à 10 m sur la limite pour les constructions principales et 6 m pour les

annexes.



(schéma illustratif)

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• **Règles alternatives**

Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

Se reporter aux dispositions de l'article 4.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi et dont le coefficient d'emprise au sol dépasse la valeur mentionnée ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet de transformation, d'extension ou de la construction d'une annexe isolée, à concurrence de 30 m^2 d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

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).

1. Hauteur maximale

• Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs UD4h

- 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère

- 9 m au faîtage

Dans les secteurs UD4h

- 5 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère

- **8 m** au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

- 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.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

• Règles alternatives

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

. si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;

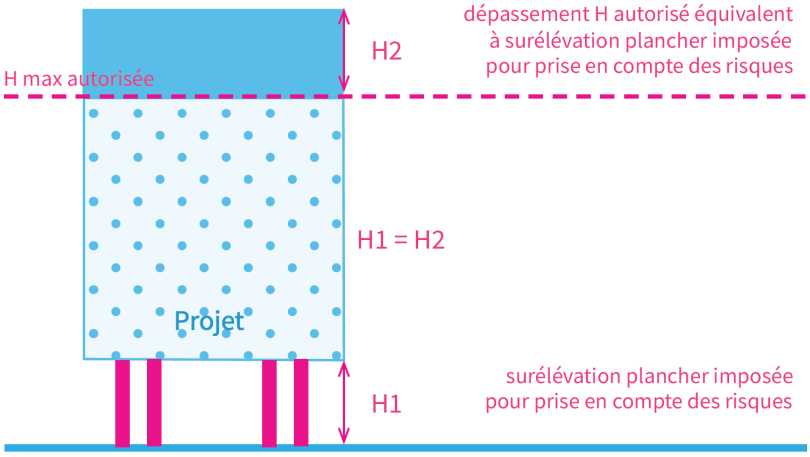
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• Règle alternative à la hauteur maxi 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 peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation 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 ».*

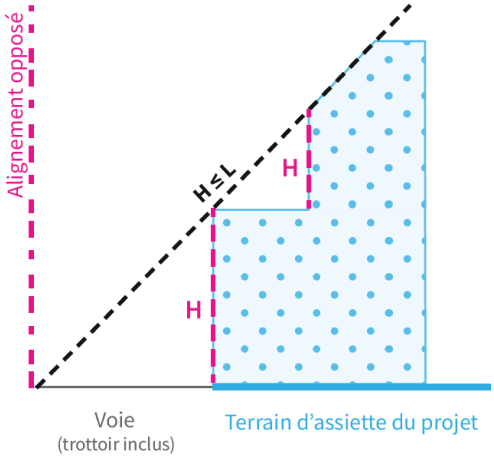


(schéma illustratif)

2. <u>Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques</u>

- Lorsque la construction est implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1 ;

- lorsque la construction n'est pas implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).



(schéma illustratif)

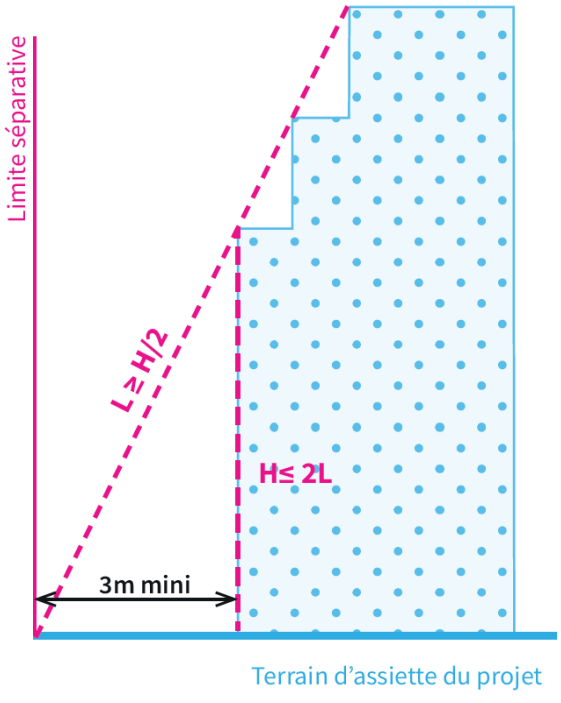
3. <u>Hauteur par rapport aux limites séparatives</u>

a. <u>En cas d'adossement</u> à une construction existante, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle de la construction à laquelle elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.

Si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

b. <u>Dans les autres cas d'implantation en limite</u>, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,50m.

c. <u>Lorsque la construction projetée est implantée en retrait des limites séparatives</u>, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le bas et le plus proche de la limite séparative (H ≤ 2L).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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).

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

Le faîtage des nouvelles constructions doit être implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau du terrain, ou à la voirie, sauf impossibilité à démontrer.

En cas de réalisation de toiture terrasse, cette prescription s'applique au corps de bâtiment dans son ensemble.

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).

• **Volumétrie / Architecture**

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.

- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

Est interdit :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc…), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.

- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Ils sont choisis en référence aux nuanciers des communes lorsqu'ils existent.

Les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

En cas de restauration, les matériaux employés doivent être adaptés à la pente du toit et présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Toiture à pans

Les caractéristiques des toitures à pans (matériaux, aspect, pente, passées) doivent être choisies en compatibilité avec les prescriptions de *l'OAP Paysage et biodiversité.*

Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

Les passées de toiture sont obligatoires dans la mesure où elles préexistent ou participent à une cohérence d'ensemble.

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

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs…) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

Les édicules et gaines sont interdits en saille des façades donnant sur l'espace public.

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.

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Règles générales**

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces. Elles peuvent être composées par des haies végétales, murs, murets, murs bahut et dispositifs à claire voie (claustras…).

Leur aspect doit être choisi en fonction du contexte environnant et en compatibilité avec les orientations des OAP *Risques et résilience* et *Paysage et biodiversité*.

Les murs existants peuvent être restaurés dans la limite de leur hauteur d'origine.

Sont interdits :

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers…) ;

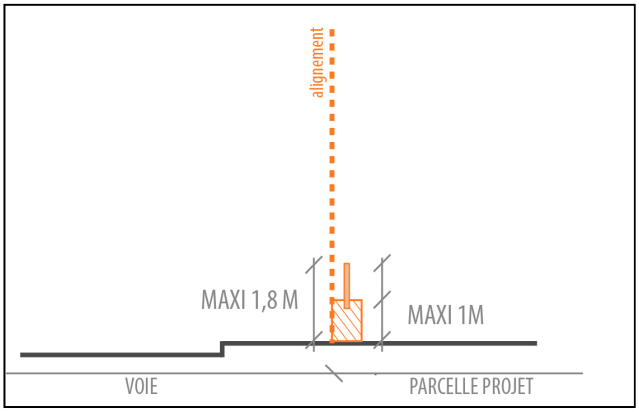
- l'emploi de matériaux tels que décrits au chapitre *Aspect des Matériaux* (cf art. 5.2 des règlements de zones) ;

- dans les secteurs en zone de montagne, les clôtures composées de résineux (pins, sapins, épicéas et autres espèces apparentées), pour éviter les ombres et le verglas.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Côté rue et en limite de domaine public :

La hauteur de la clôture ou du mur est limitée 1,80 m. Lorsque la clôture est constituée par un muret de pierre ou de béton, surmonté d'une clôture ajourée, de préférence doublée de plantations d'essences locales et variées, la hauteur du muret ne doit pas excéder 1 mètre.



(schéma illustratif)

Les portillons et portails doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

En limite séparative :

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune ; leur hauteur est limitée à 2 m.

Lorsque le bâtiment principal est implanté en limite séparative, la construction d'un mur plein est autorisée dans le prolongement immédiat du bâtiment, soit à l'avant soit à l'arrière de celui-ci sur une longueur maximale de 5 m.

Murs de soutènement :

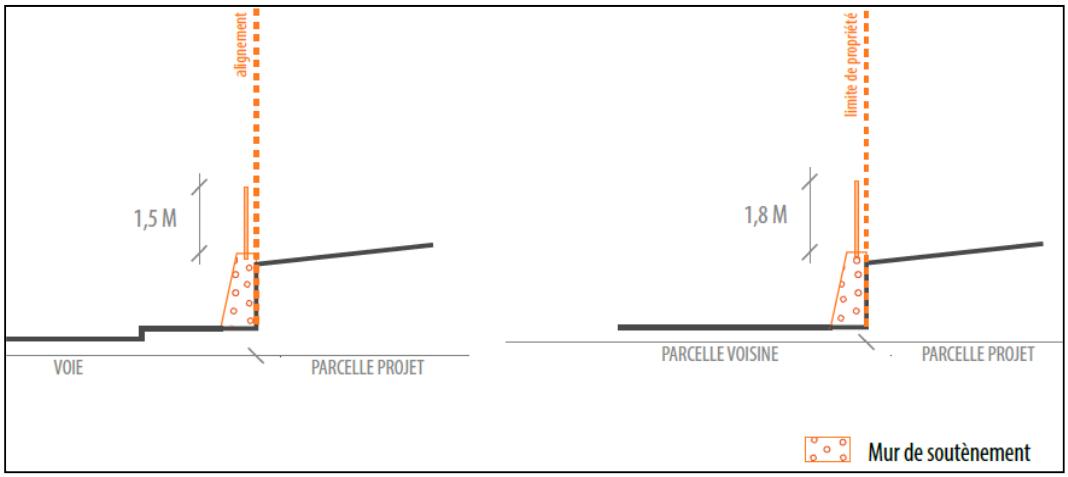
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs ; les enrochements sont interdits.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,5 m en limite du domaine public

- 1,8 m en limite séparative.



(schéma illustratif)

• **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;

- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :

  - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,

- soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile ou ferroviaire, c'est-à-dire dans les secteurs affectés par les voies classées en catégorie 1 et 2 par RFF (Réseau ferré de France) dans l'atlas des nuisances sonores (cf. Annexe 3-c).

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 bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

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.

- Au moins 60% 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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.1.3. Dispositions particulières

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Changements de destination et constructions existantes**

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination ;

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

• **Aménagement de places de stationnement pour les visiteurs**

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique *H « Atlas du stationnement »*, les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

• **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 Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
	≥ 1 000 m² 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.
	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

7.2.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.2. Nombre de places à réaliser

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.2 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

7.2.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2.3 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

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 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr