



RÈGLEMENT ÉCRIT

TOME 2 – 2<sup>o</sup> PARTIE

# RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES MIXTES

UCRU



**PLUI approuvé le 20 décembre 2019**  
**Projet de modification n°1**





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Règlement pièces écrites**

# **Règlement zone UCRU1**

*Zone de renouvellement urbain d'Artelia à Echirolles*

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 14

**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 MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 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, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

. 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle**

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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 :**

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs", 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.

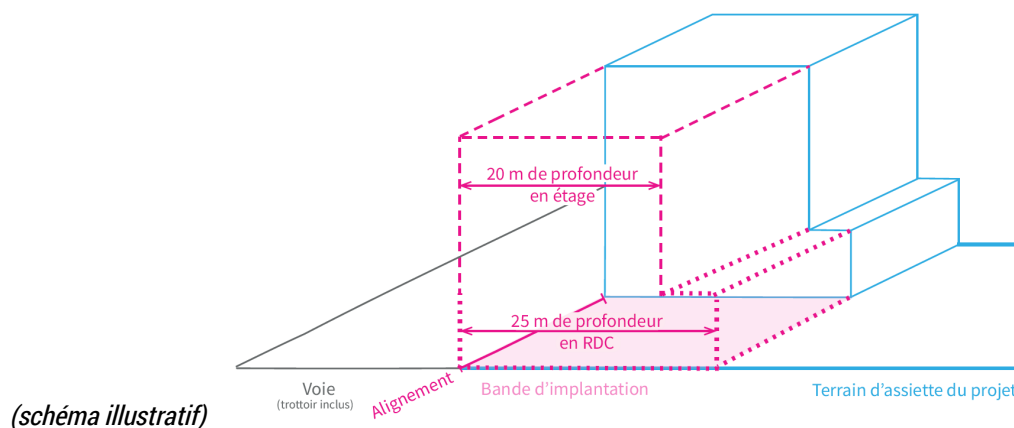
Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement **et à l'alignement** d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

#### 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).

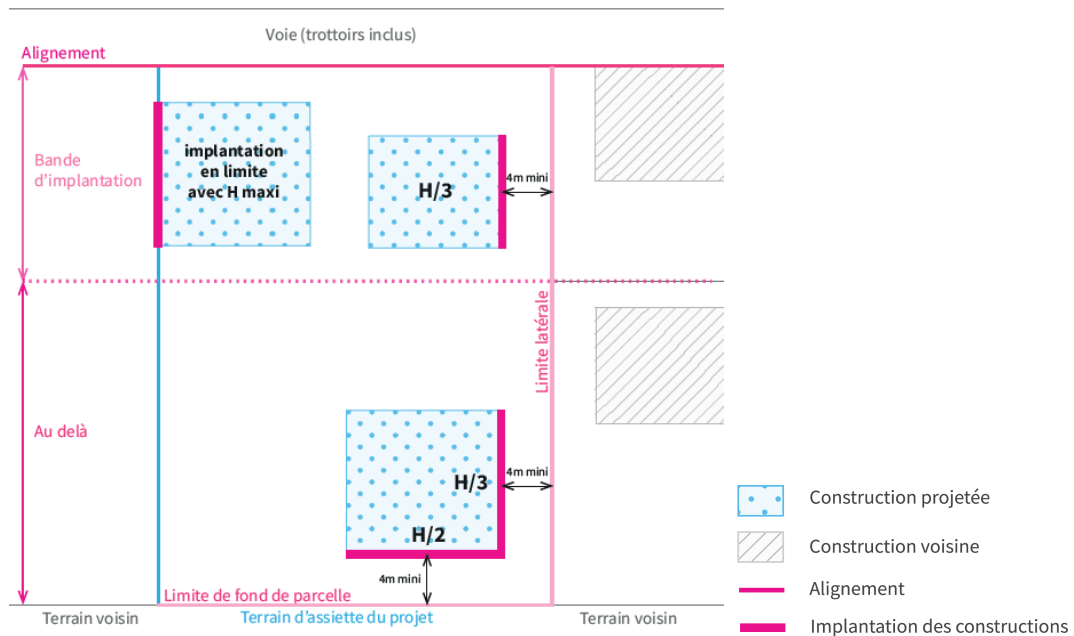
- **Règle générale**

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.



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 ( $L \geq H/3$ , 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 ( $L \geq H/2$ , 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  $\geq$  14% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  17% et < 23%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  23% et < 35%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  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 relais, 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 réglementée 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.

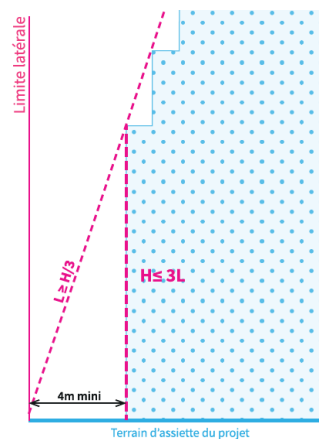
### **2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **3. Hauteur par rapport aux limites séparatives**

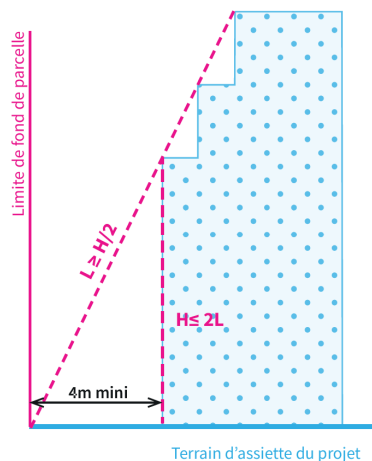
Lorsque la construction projetée est implantée en limite, sa hauteur peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

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 ( $H \leq 3L$ ).



(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 ( $H \leq 2L$ ).



(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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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**

**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.**

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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.

• **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

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

En limite séparative :

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.

### 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.

Ce pourcentage pourra être ramené à 10% minimum, sous réserve que la toiture des constructions soit végétalisée, dans les conditions prévues à l'article 5.2.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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 20/12/2019 - Projet de modification n°1**



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 15
- 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 .....  | 16 |
| 6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT .....  | 16 |
| 6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 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, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

. 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 m<sup>2</sup> 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 2000m<sup>2</sup> 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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

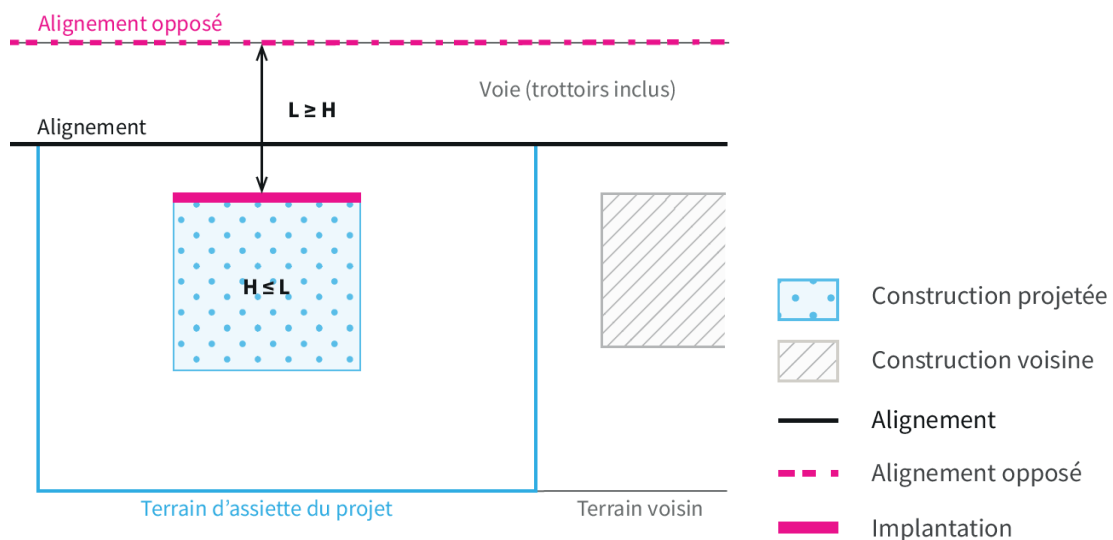
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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 ( $L \geq H$ ).



(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 **et à l'alignement** d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

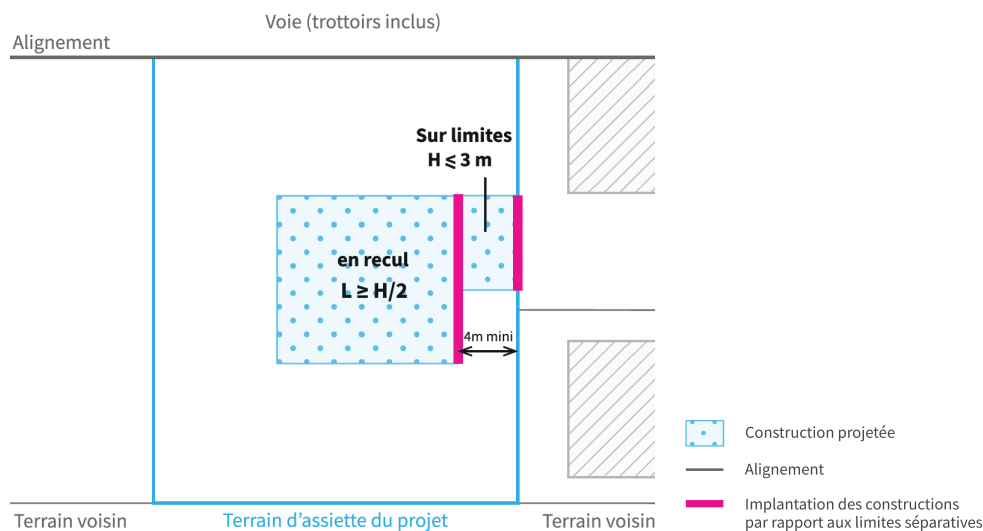
#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ( $L \geq H/2$  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** **10 m** ou R+2.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m et à 2,50 m sur limite séparative.

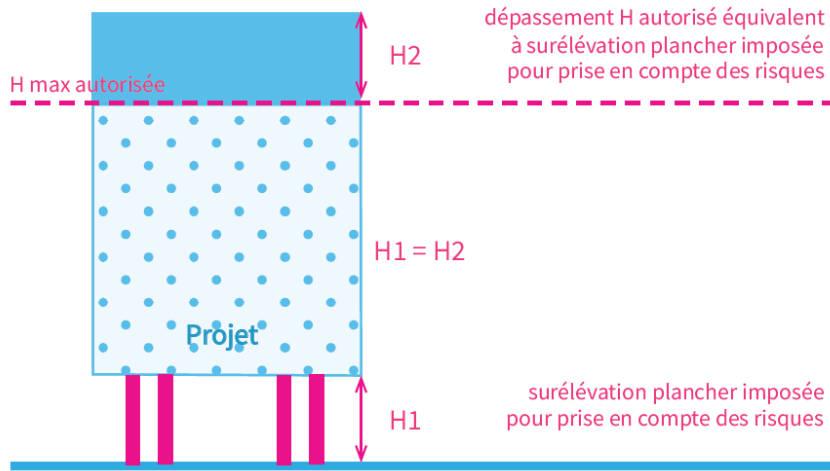
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, 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 réglementation sur les risques.

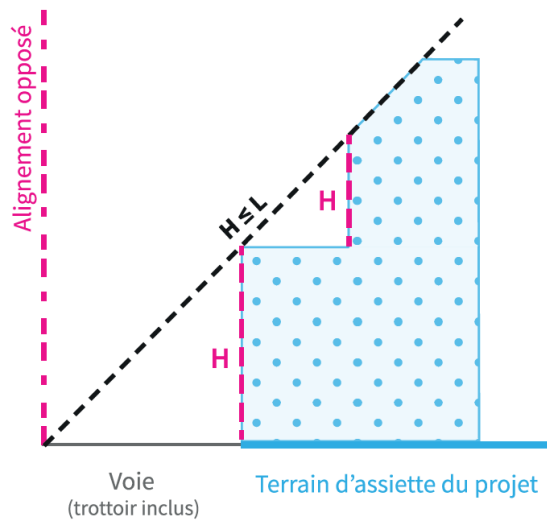
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



(nouveau schéma illustratif)

## 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 ( $H \leq L$ ).

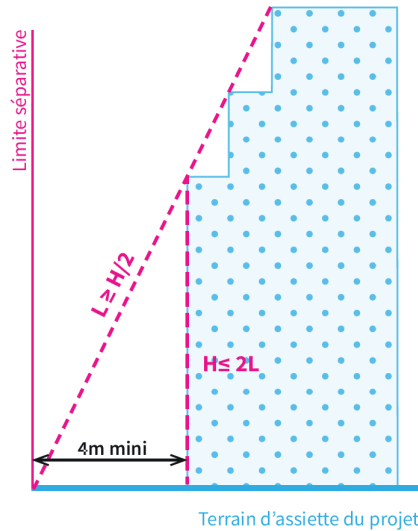


(schéma illustratif)

## 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 ( $H \leq 2L$ ).



(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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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

**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.**

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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

- **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.

- **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

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

En limite séparative :

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.

### 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 réglementé.

### 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 ménagers et assimilés**

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 11**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 11
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 11
- 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 ..... 13

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 13**

|  |    |
|--|----|
| 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ..... | 13 |
| 6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES .....   | 13 |
| 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 MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 14 |

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

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....</b>                               | <b>15</b> |
| 7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS .....                     | 15        |
| 7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES .....                                  | 15        |
| <b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....</b> | <b>15</b> |
| 8.1. ACCÈS .....   | 15        |
| 8.2. VOIRIES .....   | 15        |
| <b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....</b>                    | <b>15</b> |
| 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 .....                      | 16        |
| 9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE .....                           | 16        |
| <b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....</b>       | <b>16</b> |

## PREAMBULE

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

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

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

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).
- . 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 m<sup>2</sup> 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 2000m<sup>2</sup> 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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  $\geq$  20% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  25% et < 33%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m.

- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 33\%$  et  $< 50\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m.
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 50\%$ , 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 relais, 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.

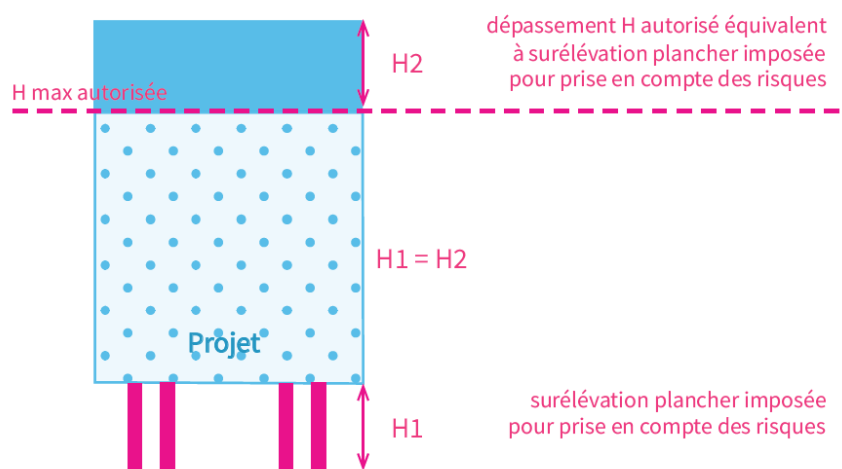
- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

###### • 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 réglementation sur les risques.

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

(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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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

**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.**

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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **Eléments 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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.



• **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

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

En limite séparative :

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.

### 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 ménagers et assimilés**

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Se reporter aux règles de l'article 7 de la zone UC1.

Les articles suivants sont ajoutés (articles 7.1 et 7.2).

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

Il convient de se reporter aux dispositions de l'article 7.1.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement) et du règlement de la zone UC1.

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

Non réglementé.

##### 7.1.3. Dispositions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 7.1.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 7.2. Stationnement des cycles

Se reporter aux dispositions de l'article 7.2. 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 UCRU4**

*Zone de renouvellement urbain du Cadran Solaire à la  
Tronche*

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 11**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 11
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 11
- 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 ..... 13

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 13**

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

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

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....</b>                               | <b>14</b> |
| 7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS .....                     | 14        |
| 7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES .....                                  | 14        |
| <b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....</b> | <b>15</b> |
| 8.1. ACCÈS .....   | 15        |
| 8.2. VOIRIES .....   | 15        |
| <b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....</b>                    | <b>15</b> |
| 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        |
| <b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....</b>       | <b>16</b> |

## PREAMBULE

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

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

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

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

. 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle**

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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 réglementée 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).

##### Dans les périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

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

La hauteur maximale des constructions est définie par le plan masse (voir document graphique G2 « Atlas des secteurs de plan masse »).

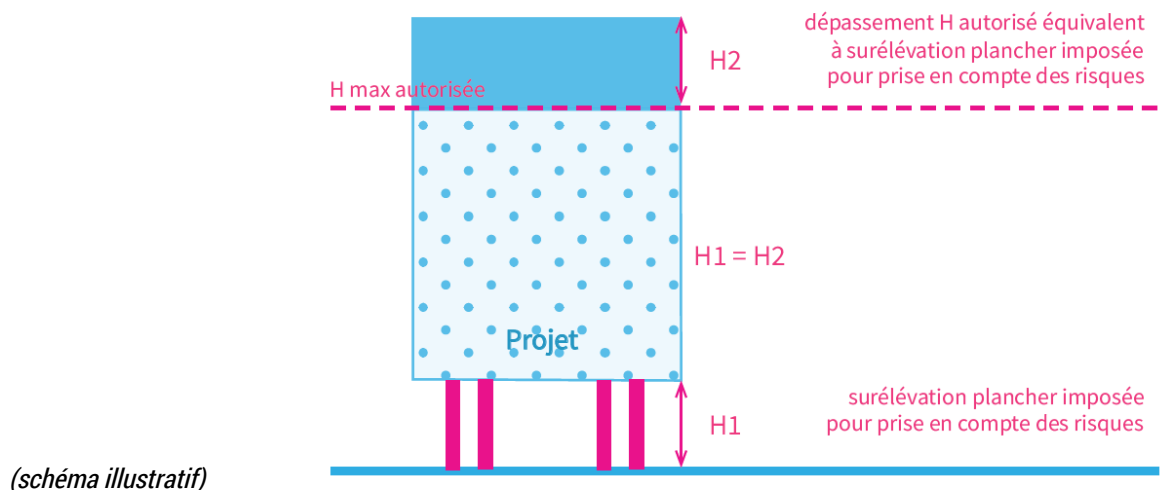
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, 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 réglementation sur les risques.

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



### 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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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

**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.**

En cas de réhabilitation, les linéaux, 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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.

• **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 réglementé.

**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 ménagers et assimilés**

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

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

#### 7.2. Stationnement des cycles

##### 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 1m<sup>2</sup> 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 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 14

**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 .....  | 16 |
| 6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT .....  | 16 |
| 6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 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, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 :

. Être 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

. 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 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 m<sup>2</sup> 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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).

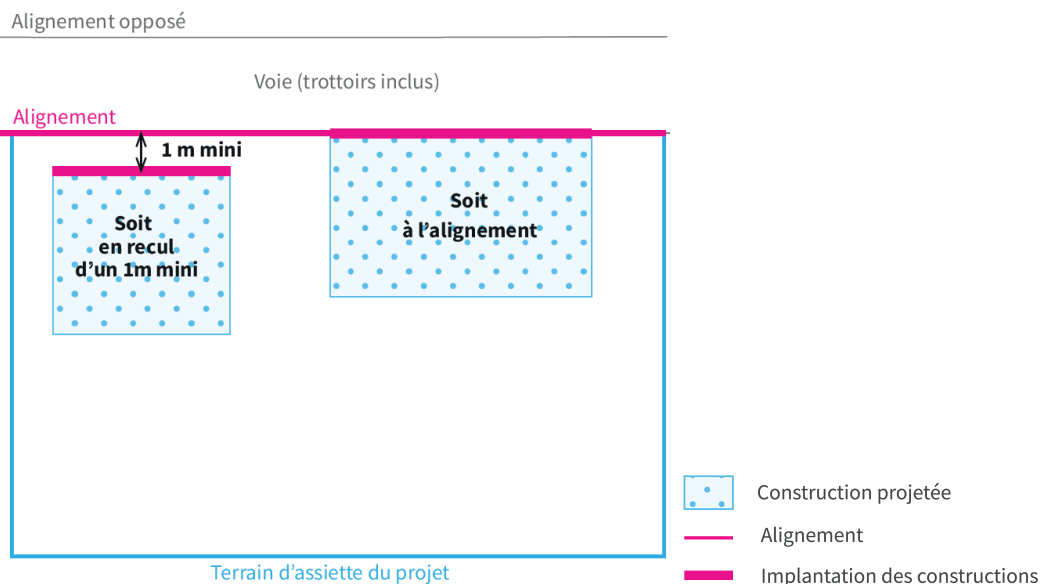
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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 »* ou *D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, 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 **et à l'alignement** d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

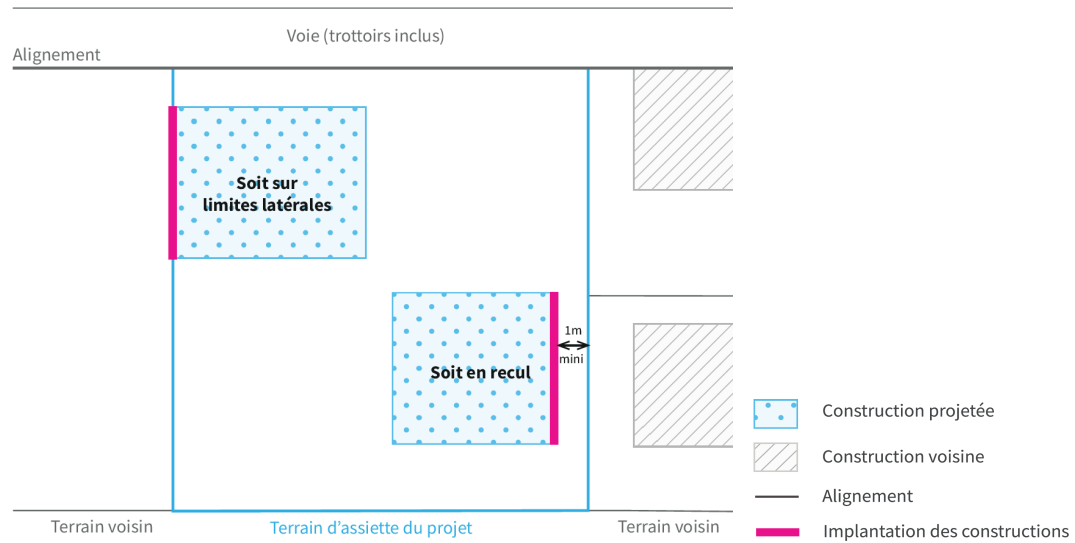
#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 réglementée.

**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  $\geq 23\%$  et  $< 35\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 35\%$ , 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 relais, 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 réglementée 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

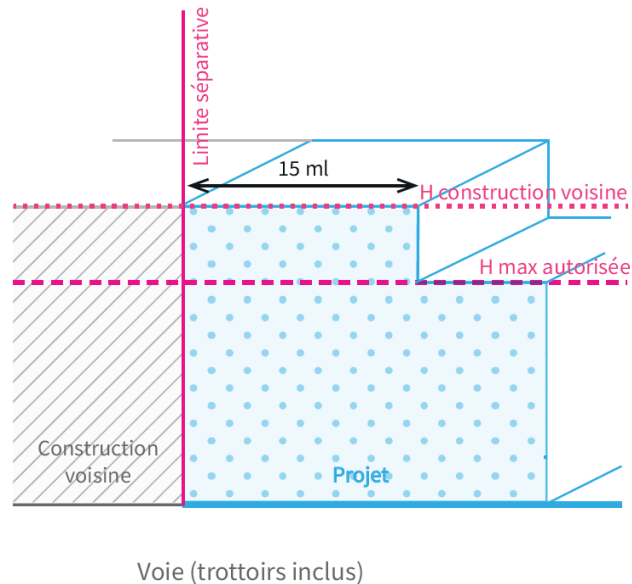
Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- 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.



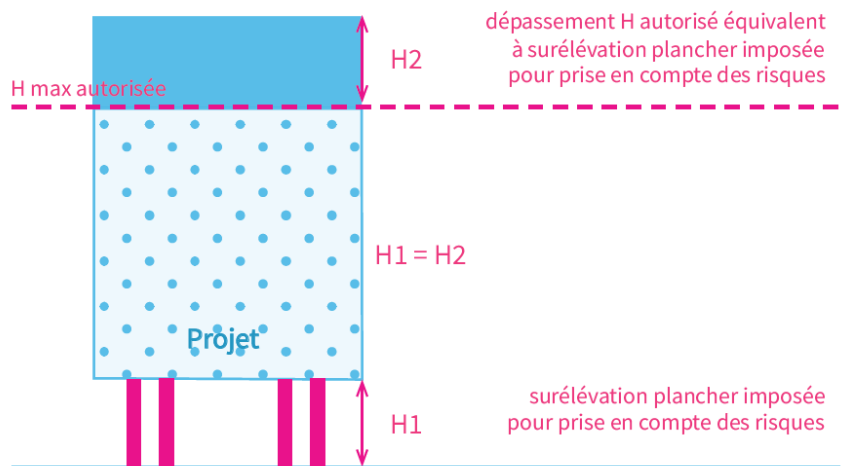
(schéma illustratif)

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 réglementation sur les risques.

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



(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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.

• **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

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

En limite séparative :

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.

### 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 m<sup>2</sup>,

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

Lorsque l'unité foncière est ≥ à 500 m<sup>2</sup> et < à 1000 m<sup>2</sup> :

- 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 m<sup>2</sup> et à < 2000 m<sup>2</sup> :

- 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 m<sup>2</sup> :

- 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 ménagers et assimilés**

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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).

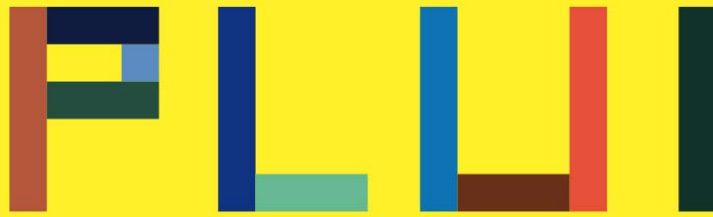
#### 9.6. Déploiement de la fibre optique

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 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 14

**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 MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 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, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).
- . 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle**

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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 », ou D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, 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 **et à l'alignement** 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*".

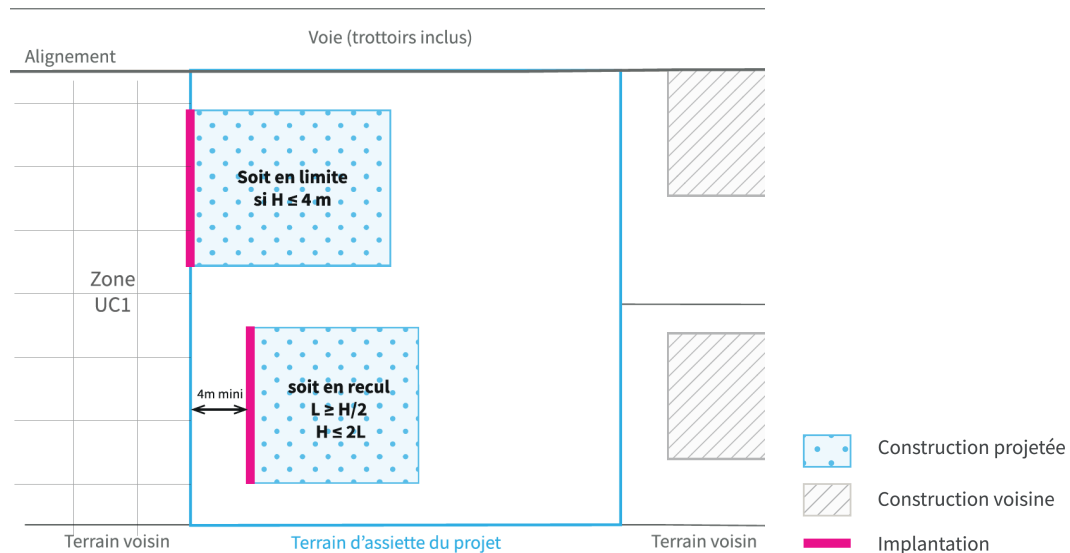
• **Règles alternatives**

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 ( $L \geq H/2$ , avec 4,00 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 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  $\geq 14\%$  et  $< 17\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 17\%$  et  $< 23\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 12 m



- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 23\%$  et  $< 35\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 35\%$ , 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 **35m** au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+8 **R+10**.

La hauteur des annexes n'est pas réglementée.

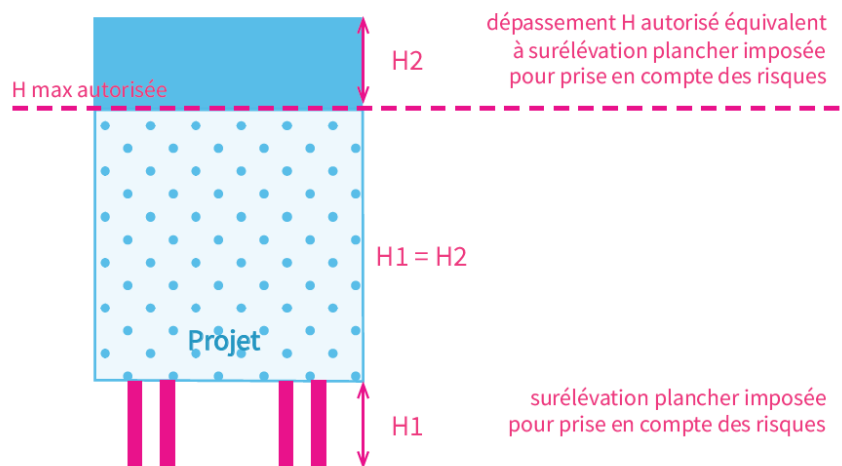
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas réglementée 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 réglementation sur les risques.

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



(schéma illustratif)

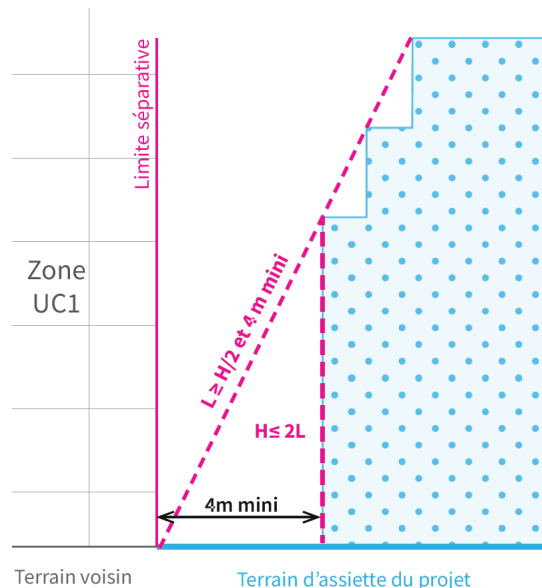
## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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

## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

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 ( $H \leq 2L$ ).



(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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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**

**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.**

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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.

• **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).

• **Ratio 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%~~ 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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

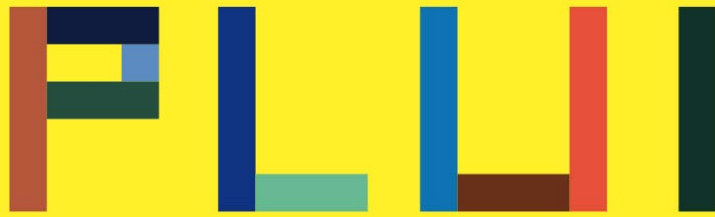
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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 ..... 8**

- 3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 11
- 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 MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 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, qui comprend la définition d'un certain nombre de mots et de notions utilisés dans le texte du règlement,
- le règlement des risques,
- le règlement du patrimoine.

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

- . 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle**

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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

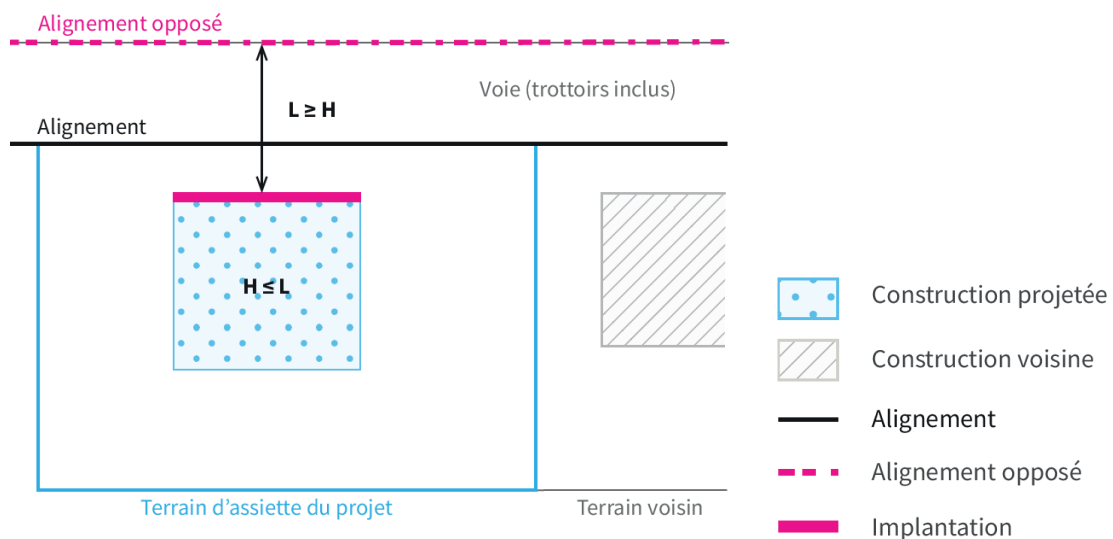
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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 ( $L \geq H$ ).



(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 **et à l'alignement** d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

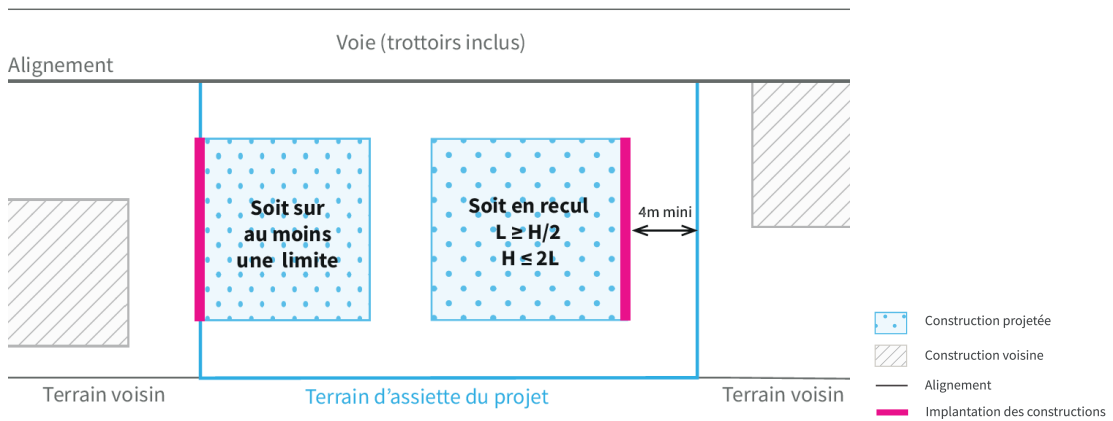
#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ( $L \geq H/2$ , 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  $\geq$  10% et < 12%, la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  12% et < 17%, la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  17% et < 25%, la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  25% et < 50%, la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq$  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 :

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.

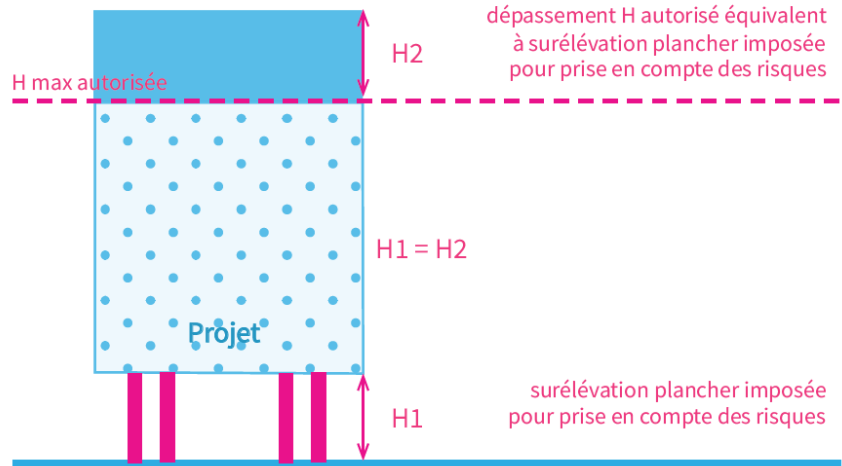
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, 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 réglementation sur les risques.

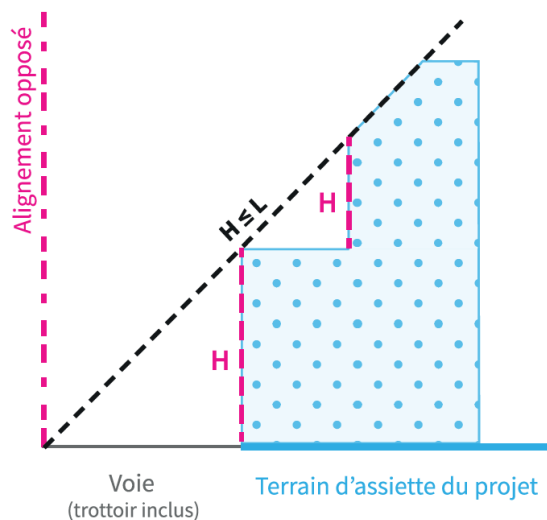
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



(schéma illustratif)

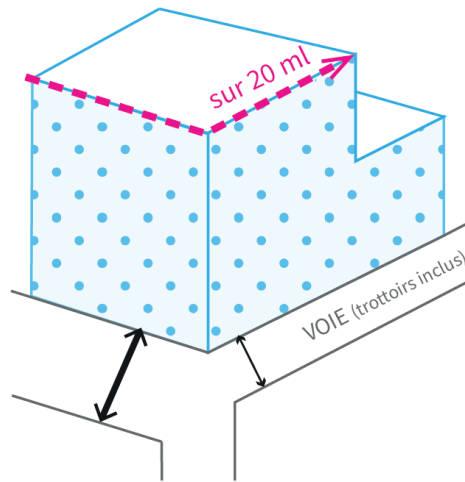
**2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

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 ( $H \leq L$ ).



(schéma illustratif)

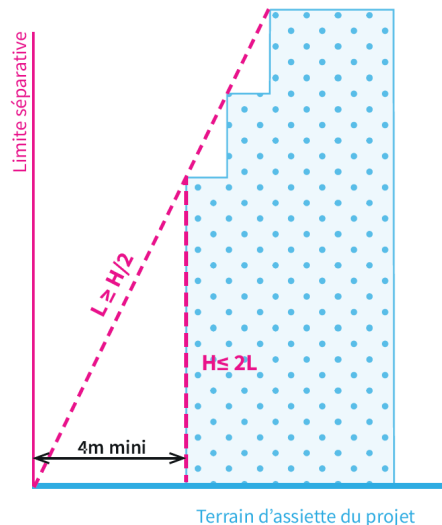
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 20 m comptés à partir de l'angle de la construction.



(schéma illustratif)

### 3. 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 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 ( $H \leq 2L$ ).



(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...,

• **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.

• **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 saillie 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 situés 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 réglementé.

#### **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 ménagers et assimilés**

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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

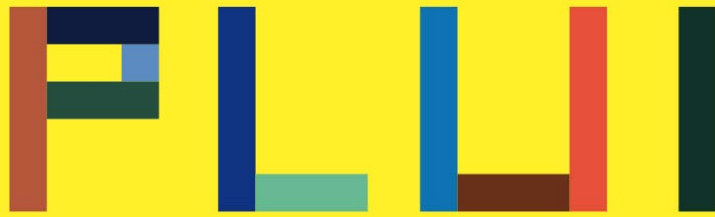
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 .. 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 ..... 15
- 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 MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 15 |

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

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).
- . 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 m<sup>2</sup> 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 2000m<sup>2</sup> 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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

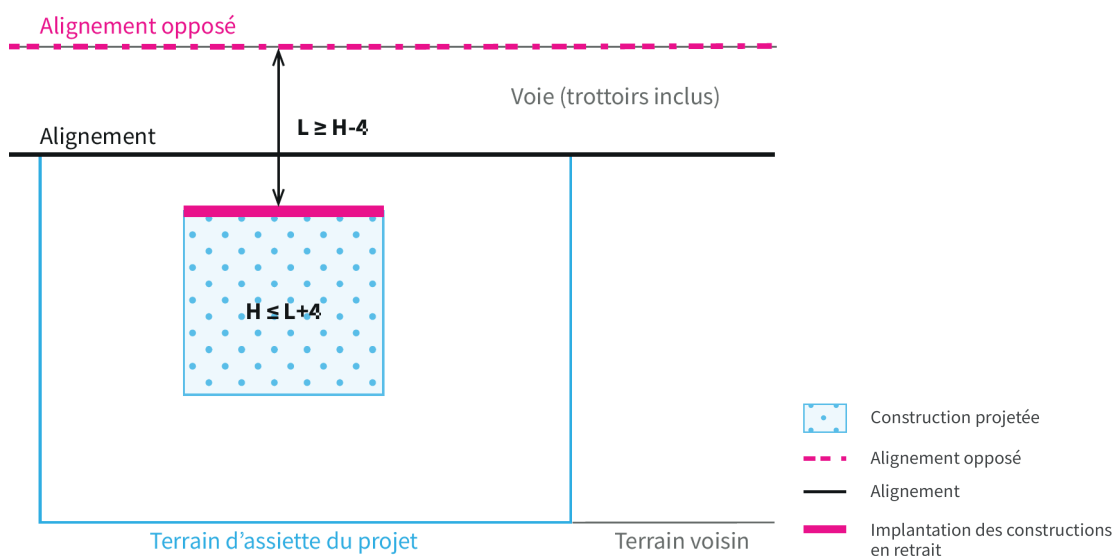
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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 D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs", 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 ( $L \geq H - 4$ ).



(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 **et à l'alignement** d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

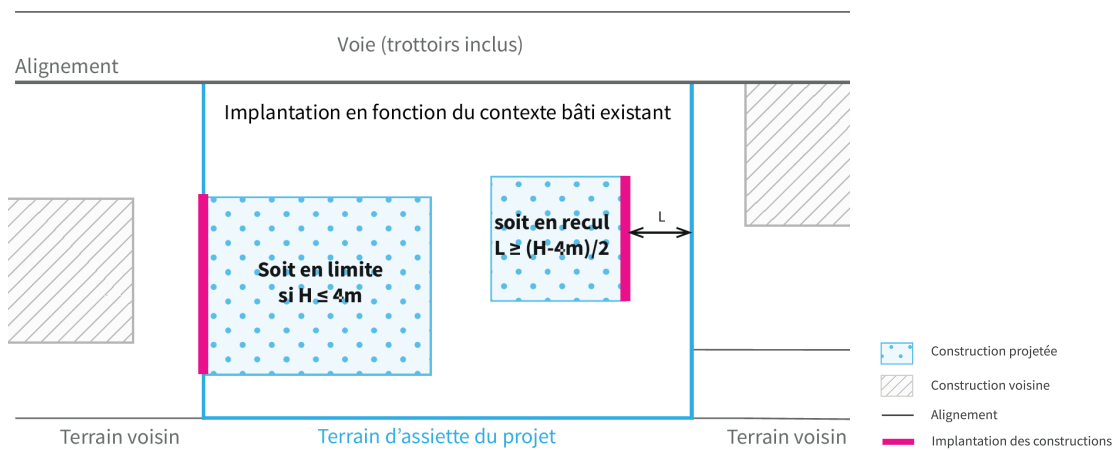
## 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ( $L \geq (H - 4 \text{ m}) / 2$ ).



(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 réglementée.

## 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  $\geq 10\%$  et  $< 12\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 15 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 12\%$  et  $< 17\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 12 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 17\%$  et  $< 25\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 25\%$  et  $< 50\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 6 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 50\%$ , 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 réglementée.

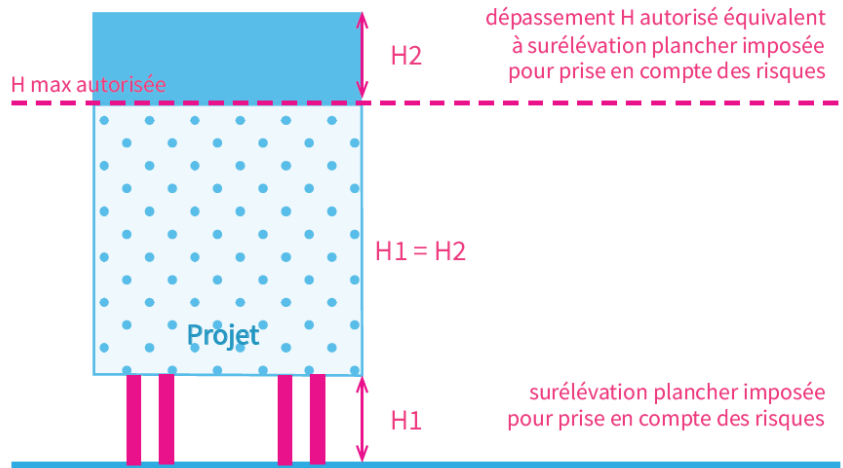
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas réglementée 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 réglementation sur les risques.

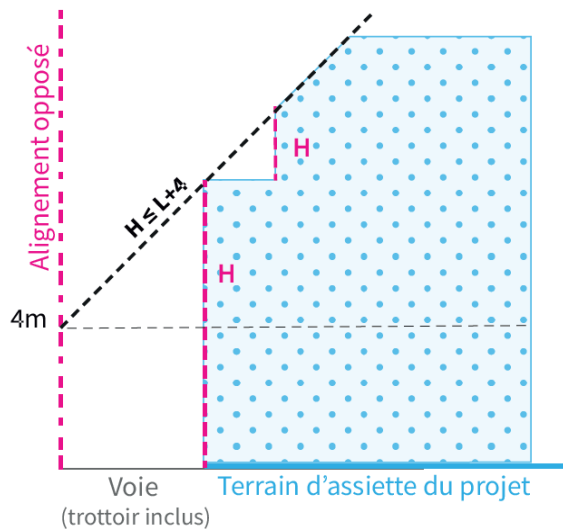
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».



(schéma illustratif)

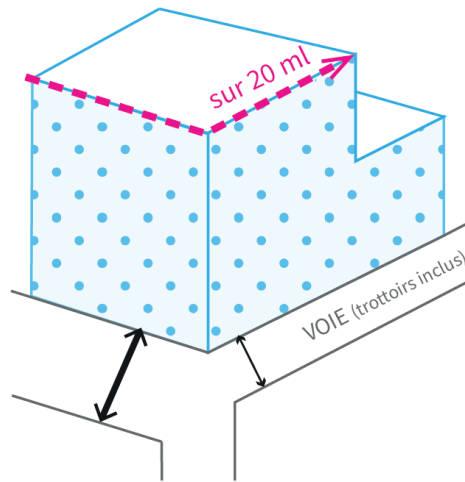
## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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 : ( $H \leq L+4$ ).



(schéma illustratif)

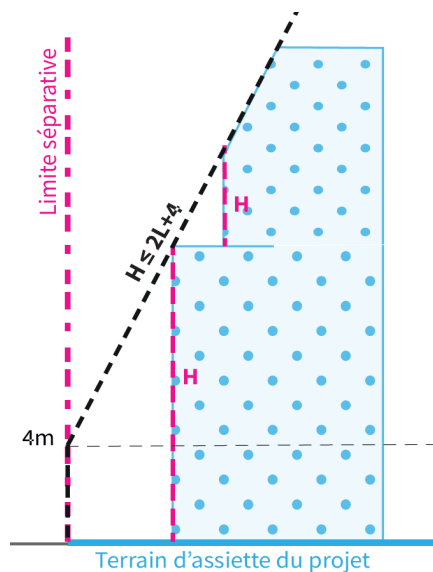
Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large sur un linéaire de 20 m comptés à partir de l'angle de la construction.



(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 ( $H \leq 2L + 4$  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, ...

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.

### 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 réglementé.

### 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 ménagers et assimilés

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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**

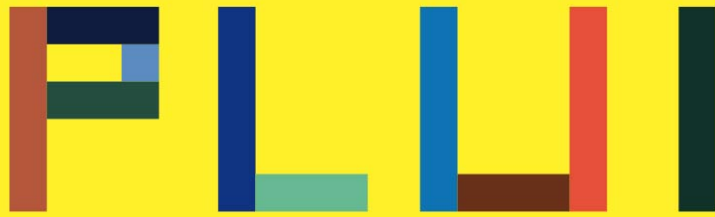
Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

## **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 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 15
- 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 ..... 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 MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....           | 18 |

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 19**

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

. 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 m<sup>2</sup> 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, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

- . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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).

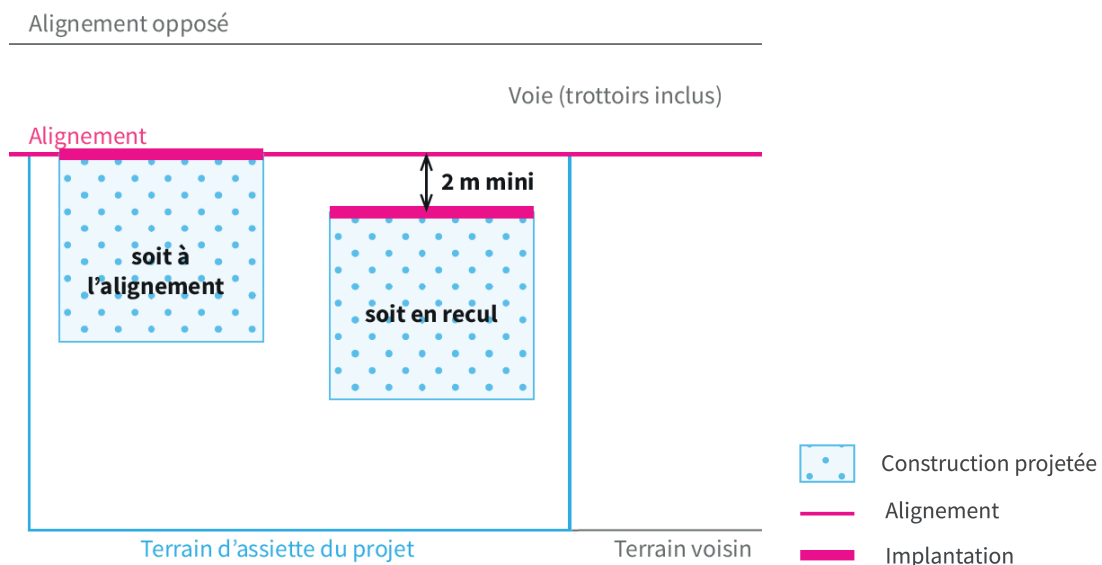
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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 *D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, 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.

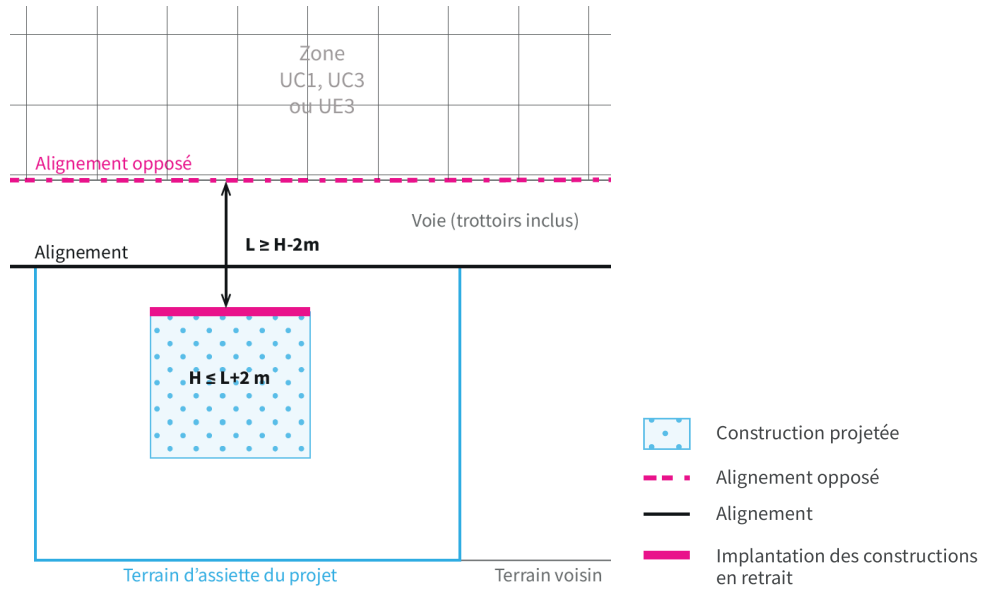


(schéma illustratif)

- **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 ( $L \geq H-2$ ).



(schéma illustratif)

Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement et à l'alignement d'une construction existante, située sur la même unité foncière.

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

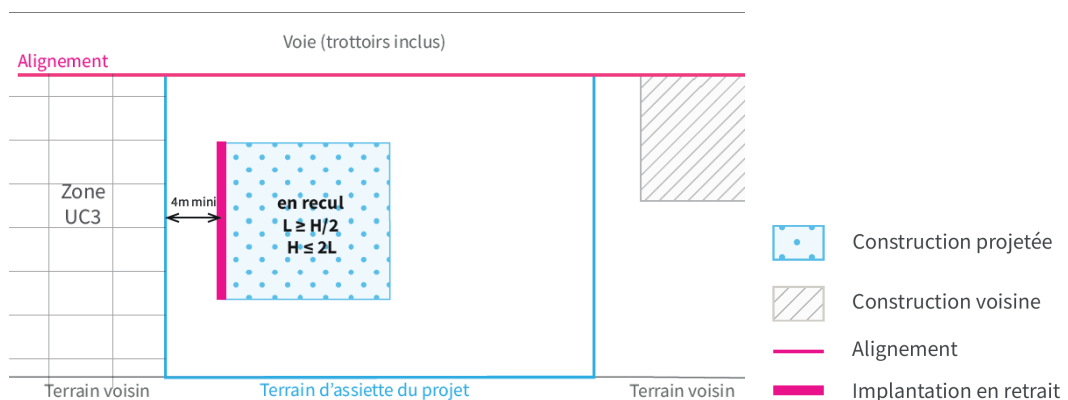
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

##### • 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 ( $L \geq H/2$ , 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

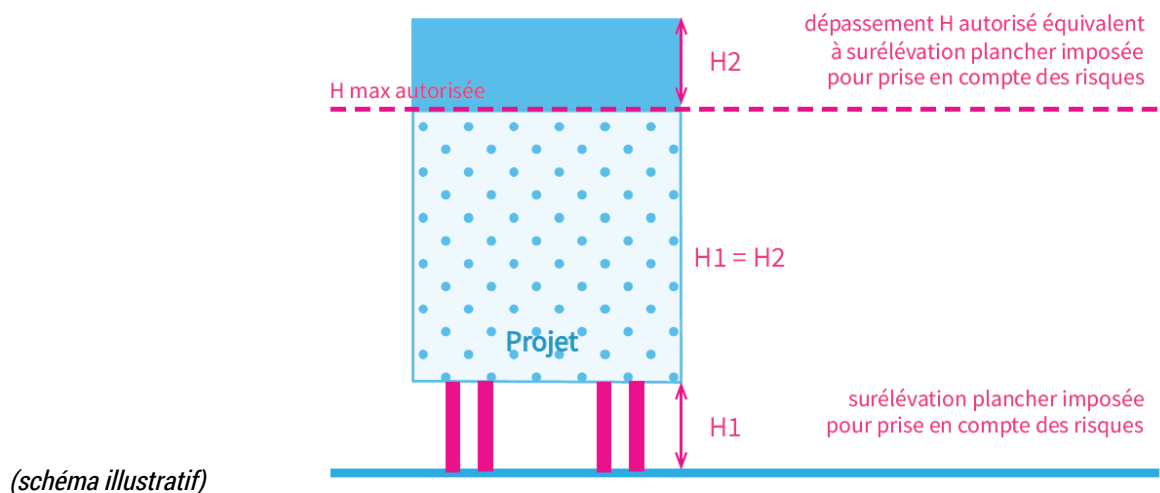
La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, 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 réglementation sur les risques.

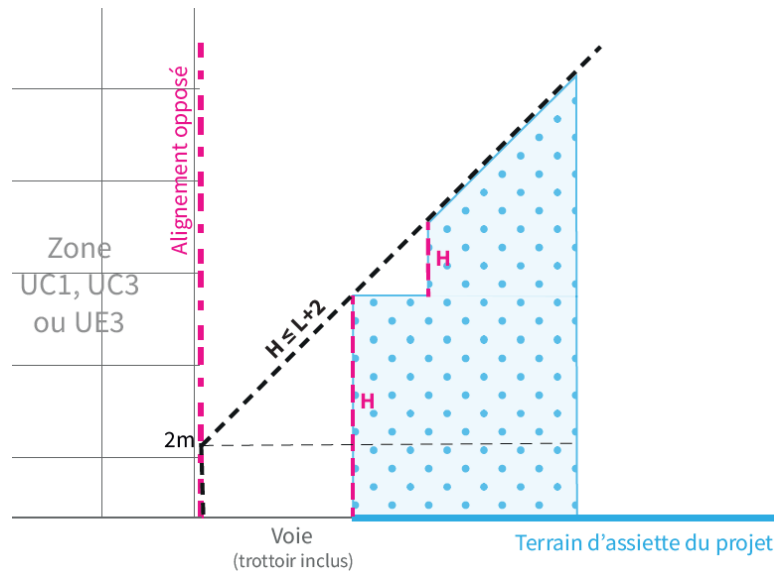
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



**2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

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

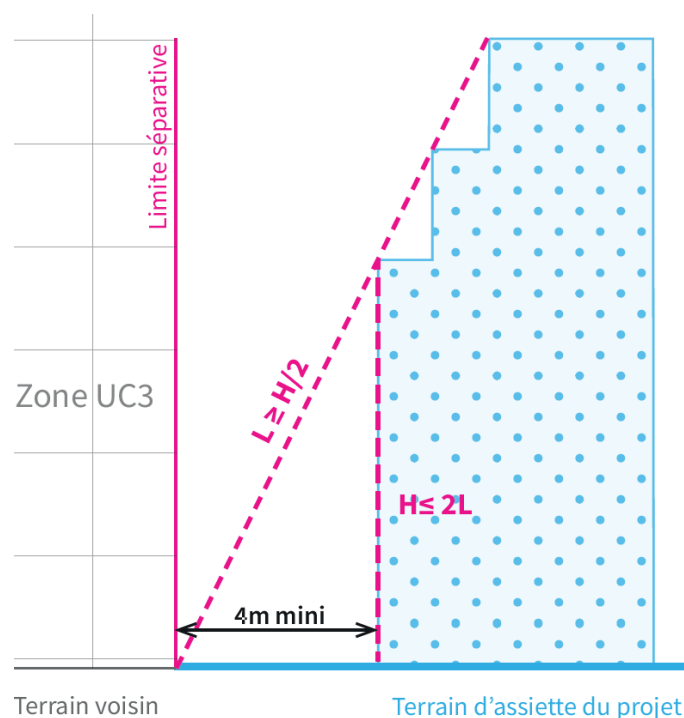
Lorsque la voie constitue une limite de zone UC1, UC3 ou UE3, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 2m ( $H \leq L+2$ ).



### 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée, 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 ( $H \leq 2L$ ), avec un recul de 4m minimum.



## 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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

• **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.

• **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

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

En limite séparative :

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.



## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup> ;
- 20 % de la superficie du terrain lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> ;
- 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).

• **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 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 ménagers et assimilés**

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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 UCRU11**

*Zone de renouvellement urbain Pôle Gare Echirolles*

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Projet de modification n°1



**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. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 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 ..... 10

**ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 11**

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 11
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 11
- 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 ..... 13

**ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 13**

|   |    |
|---|----|
| <b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b> ..... | 13 |
| <b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b> .....   | 13 |
| <b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b> .....  | 14 |
| <b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b> .....  | 14 |
| <b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b> .....           | 14 |

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

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

**Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** thématiques *Paysage et biodiversité, Qualité de l'Air, 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 (le 20/12/2019) et qui ne respectent pas les règles** du règlement du PLUi peuvent faire l'objet de transformations, d'extensions ou de changements de destination, à condition que les travaux rendent la construction 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

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.

• **Habitation :**

Les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées dans la limite de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le plafond de 10 000m<sup>2</sup> s'applique à l'ensemble de la zone UCRU11.

• **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.

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 au moins une des conditions suivantes :

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone.
- être nécessaires à 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 nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone,
- 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 ;

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par établissement.

## ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Titre de l'article modifié (ancien titre : 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 :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, ou *D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »*, les constructions doivent être implantées en priorité à l'alignement.

##### • Règles alternatives

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

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- pour permettre une animation des façades en cohérence avec l'OAP Paysage et Biodiversité.

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 **et à l'alignement** 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 comme suit :

- à 5m minimum de la limite séparative.

Toutefois, pour préserver les coeurs d'îlots, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée dans la limite de 30% du linéaire total.

##### • Règles alternatives

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

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

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 14% minimum,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 14\%$  et  $< 17\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 15 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 17\%$  et  $< 23\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 12 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 23\%$  et  $< 35\%$ , la hauteur minimum doit atteindre 9 m,
- Si le coefficient d'emprise au sol est  $\geq 35\%$ , 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 ne doit pas excéder 23 m au faitage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+6. 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+7 et 26m pour un maximum de la moitié 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 préserver 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 relais, 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**

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

## **3. Hauteur par rapport aux limites séparatives**

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

# **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.

**La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être choisie en référence au nuancier communal lorsqu'il existe.**

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**

**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.**

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.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher **ou d'emprise au sol** ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- en cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites **inscrits ou classés** ou **au titre** des monuments historiques.

• **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 saillie 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 situés en retrait des façades.

- **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.

- **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

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

En limite séparative :

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.

### 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 30% 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.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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

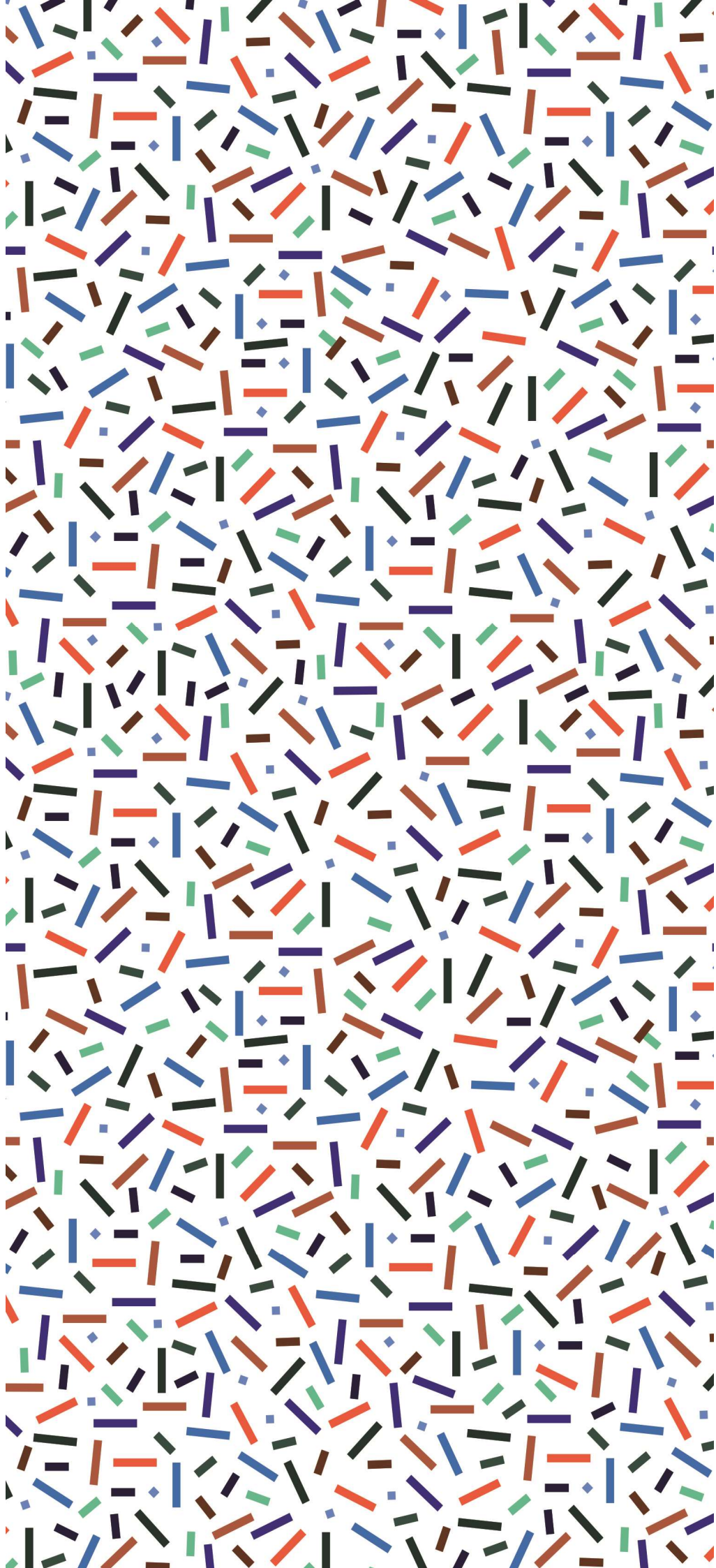
Se reporter aux dispositions de l'article 9.6 des règles communes (dans les dispositions générales).

### ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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







**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Grenoble-Alpes Métropole

**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**  
Le Forum  
3 rue Malakoff  
38 031 Grenoble cedex 01

**grenoblealpesmetropole.fr**

Identité : [www.studioplay.fr](http://www.studioplay.fr)