



RÈGLEMENT ÉCRIT

TOME 2 – 3^o PARTIE

RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES MIXTES

UD





Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UD1

Secteurs pavillonnaires en mutation

> 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 .. 12
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
- 4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 12
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 13

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

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

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 20

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	21
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	21
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	22
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	22
8.1. ACCÈS	22
8.2. VOIRIES	22
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	22
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	22
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	23
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	23
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	23
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	23
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	23
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	23

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.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les habitations légères de loisirs

1.3. Activités et installations interdites

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

Sont interdites :

- Les carrières.

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

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

• **Exploitation agricole et forestière :**

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

• **Commerce et activités de service :**

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

- . Etre situées dans un espace de développement commercial, ou dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».
- . Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
- . Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

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

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

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

L'adaptation et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie est autorisée sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, **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 m², 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 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

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

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. 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

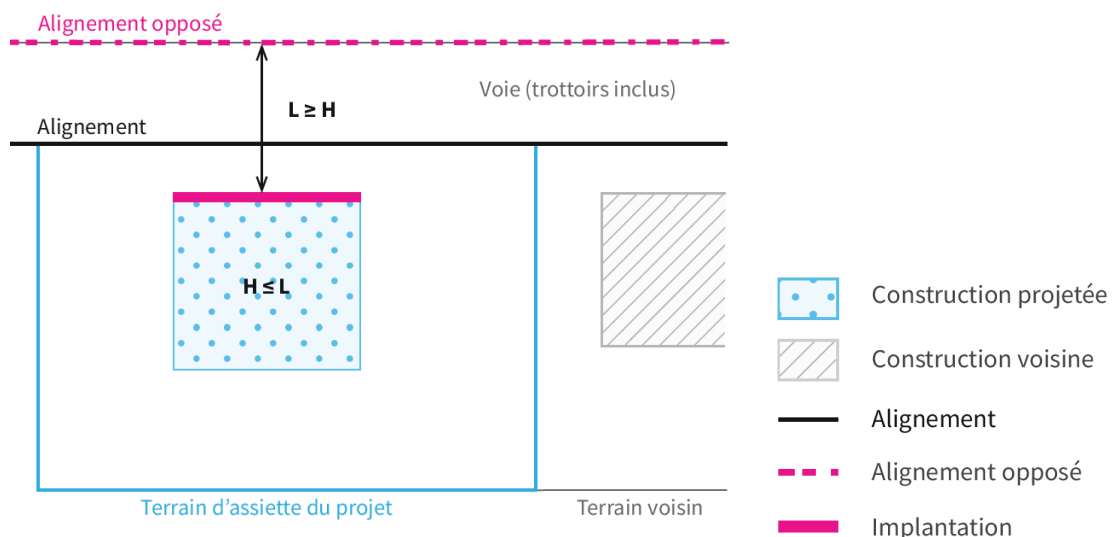
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 »*, 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**

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

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique *F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique »* ;
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement ...) ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).

- pour les constructions édifiées sur un terrain dont le linéaire le long des voies est inférieur à 10 mètres ;
- pour les constructions implantées en second rang (dans la partie arrière du terrain par rapport à la voie) réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la création d'au moins 5 logements ;
- pour les extensions de constructions existantes.

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

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

• Règle générale

1. Implantation en limite

- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « *Atlas des formes urbaines : implantations et emprises* », **et**
- **sauf dans les cas mentionnés au point 2,**

l'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

- . un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,
- . une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- . ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.
- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m ; **toutefois, s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale implantée à moins de 5 m de la limite, l'implantation du projet en limite n'est possible que si la façade de la construction voisine tournée vers la limite est aveugle.**

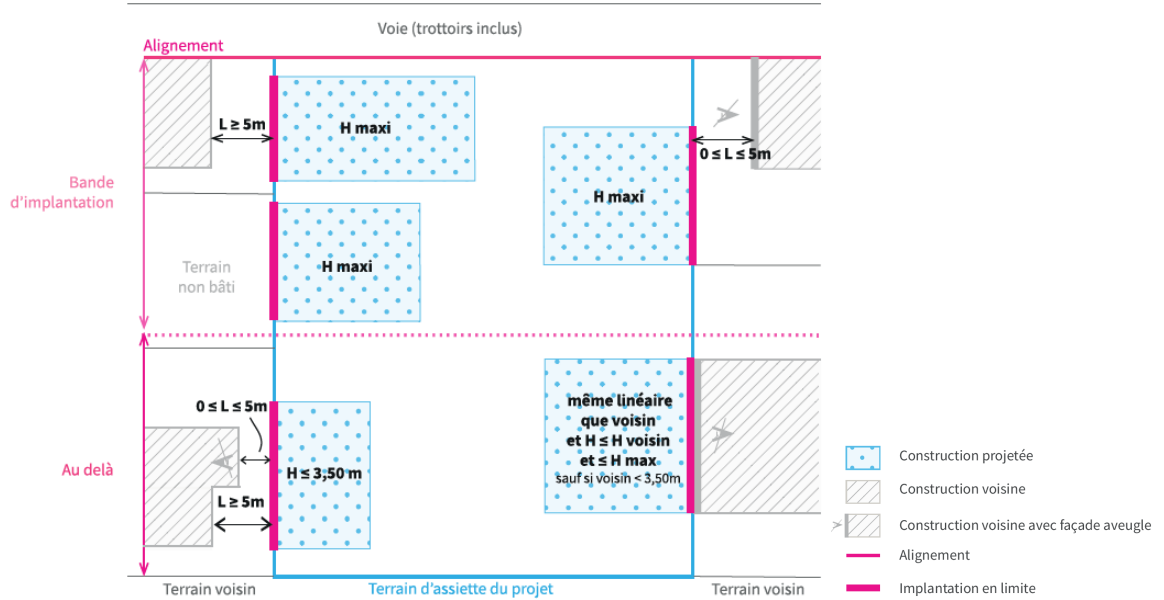
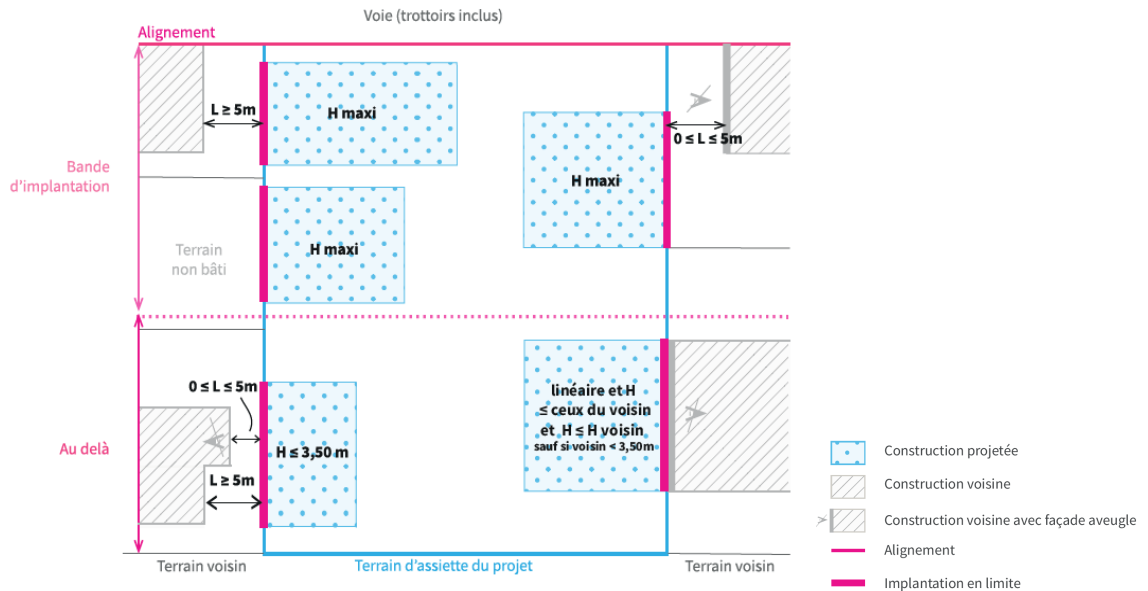


schéma remplacé



(schéma illustratif)

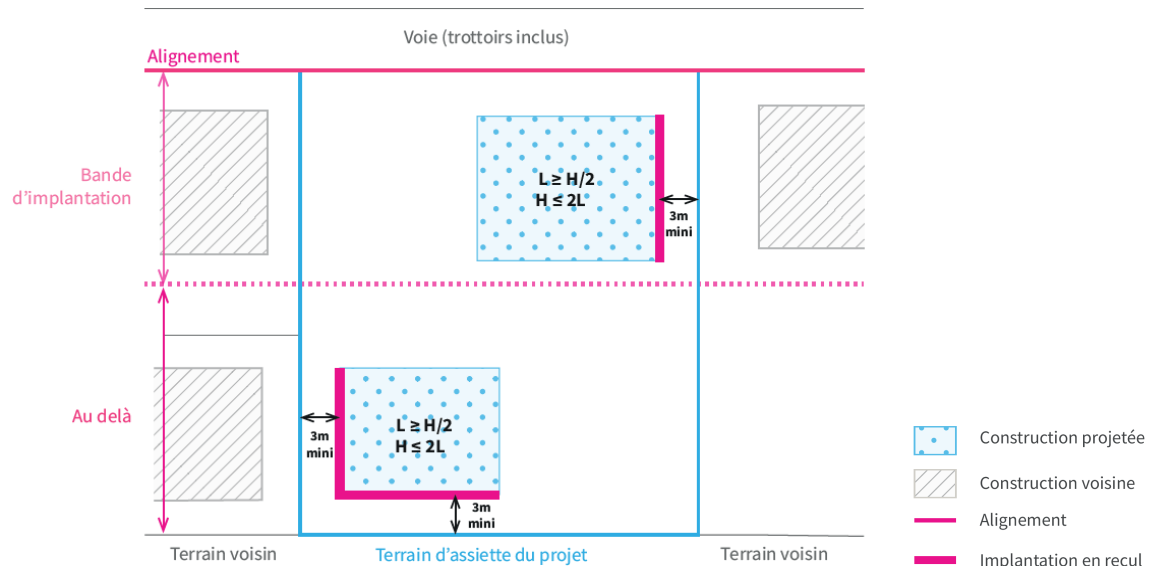
2. Implantation en recul :

L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

Le paragraphe suivant qui était en tête du point 2, est déplacé et mis à la fin :

Dans les cas où la construction ~~n'est pas implantée en limite,~~ **est implantée en recul**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

3. Autres dispositions :

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

4. Règles alternatives

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

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

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

4.4. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est < 15%, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est ≥ 15% et < 30%, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m

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

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

- Un coefficient d'emprise au sol de 13% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est $< 20\%$, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 20\%$, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m

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

- Un coefficient d'emprise au sol de 17% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est $< 25\%$, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 25\%$ et $< 50\%$, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 50\%$, il n'est pas imposé de hauteur minimum.

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

- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est $< 30\%$, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 30\%$, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m

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

- Un coefficient d'emprise au sol de 23% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est $< 35\%$, la hauteur minimum doit atteindre 8,40 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 35\%$, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m.

4.6. Hauteur des constructions et des installations

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

1. Hauteur maximale

• **Règles générales**

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Pour les toitures en pente :

- 10 m à l'égout de toiture

- 13 m au faîtage

Pour les toitures terrasses :

- sans attique : 10 m au sommet du dernier acrotère
- avec attique : 13 m au sommet du dernier acrotère

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

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

• **Règles alternatives**

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas règlementée.

- Pour les toitures en pente :

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

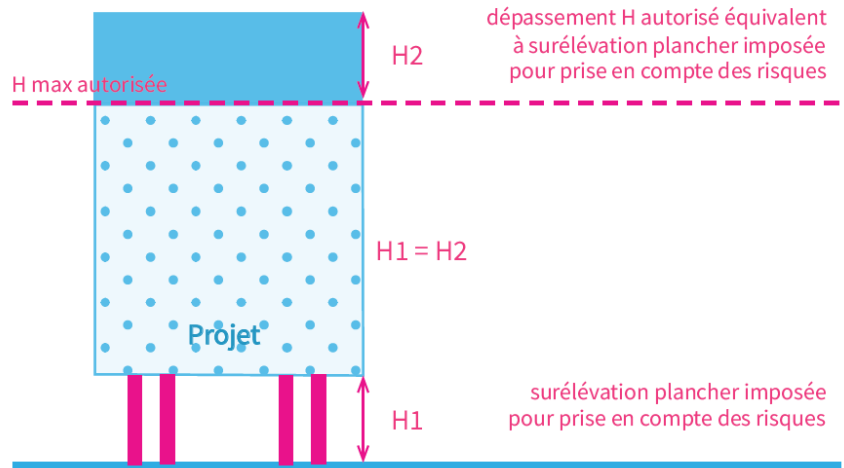
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi pour la prise en compte des risques**

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

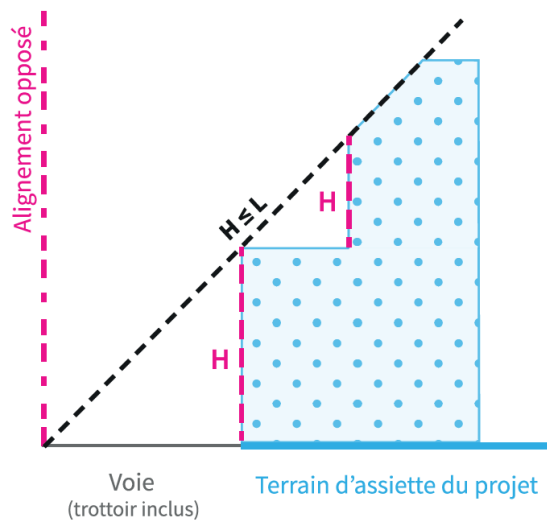
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « *Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique* ».



(schéma illustratif)

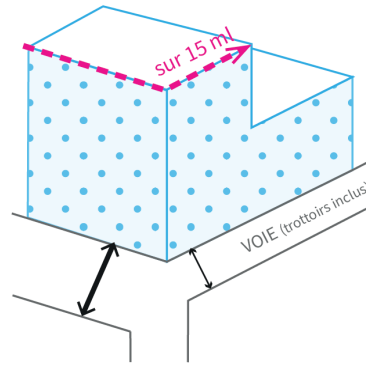
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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 15 m comptés à partir de l'angle de la construction.



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1 Hauteur en limite séparative :

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

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté à moins de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

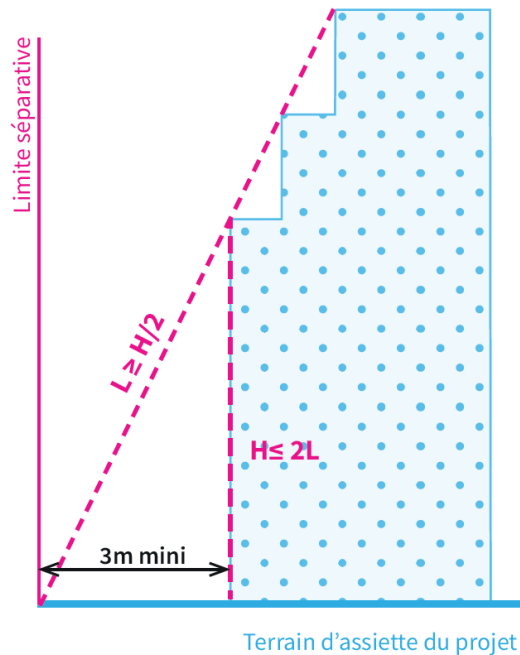
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Terrain d'assiette du projet

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• **Aspect des matériaux**

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

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

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**

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

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

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

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

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

Toitures à pans

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

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

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² 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.

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

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

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

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

• **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

7.1. Stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

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

• **Caractéristiques des places de stationnement**

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

7.1.2. Nombre de places à réaliser

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

7.1.3. Dispositions particulières

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

• **Constructions existantes, extensions, annexes et changements de destination**

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

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

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

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

Les constructions de logements sociaux ne sont pas concernées par cette obligation.

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

Dans le cas de réalisation d'aires de 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

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

7.2.2. Nombre de places à réaliser

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

7.2.3. Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

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

8.2. Voiries

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

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

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

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

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

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

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

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

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

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

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

9.6. Déploiement de la fibre optique

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

ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UD2

Secteurs pavillonnaires en densification

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - 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 .. 12
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 12
- 4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 13
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 13

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

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

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	21
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	21
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	22
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	22
8.1. ACCÈS	22
8.2. VOIRIES	22
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	22
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	22
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	23
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	23
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	23
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	23
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	23
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	23

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 à la restauration en secteur UD2f
- Les constructions destinées au commerce de gros

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions nouvelles destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les habitations légères de loisirs

1.3. Activités et installations interdites

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

Sont interdites :

- Les carrières.

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

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

• **Exploitation agricole et forestière :**

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

• **Commerce et activités de service :**

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

- . Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».
- . Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
- . Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

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

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

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

L'adaptation et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie est autorisée sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, **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 m², 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 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;
- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m² par établissement.

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. 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).

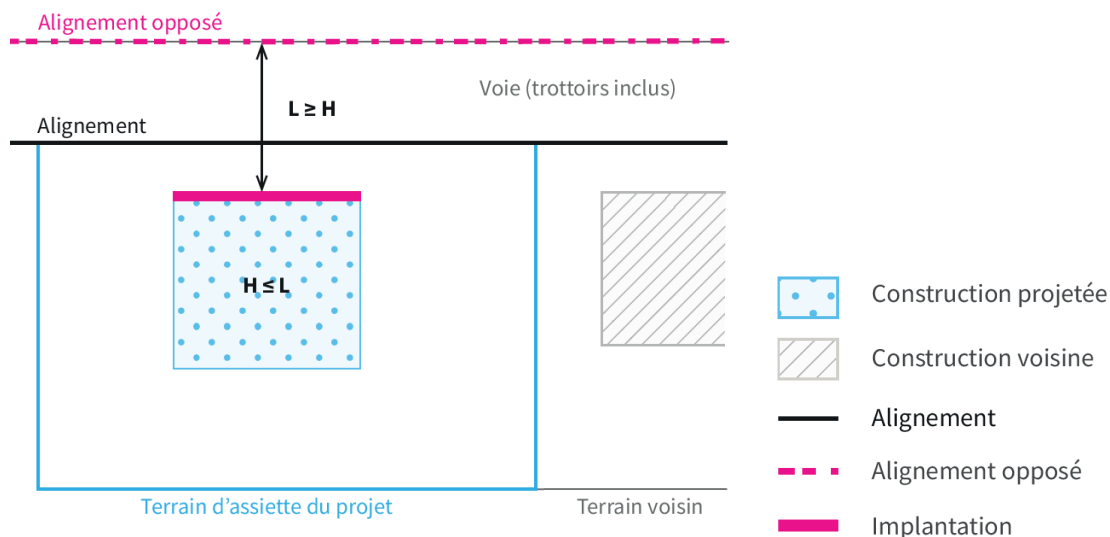
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

• Règle générale :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », ou 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 ($L \geq H$).



(schéma illustratif)

• Règles alternatives

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

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;

- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement ...)
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- à condition d'être édifiées dans le prolongement **et à l'alignement d'un du corps de d'un** bâtiment existant **pour** :
 - les constructions nouvelles et les extensions de constructions
 - les annexes.

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

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

• Règle générale

1. Implantation en limite

- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « *Atlas des formes urbaines : implantations et emprises* », **et**
- **sauf dans les cas mentionnés au point 2,**

l'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

- Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD2m : s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

- . un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,
- . une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- . ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

• En secteur UD2m :

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée si la construction peut s'adosser à une construction voisine.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m ; toutefois, s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale implantée à moins de 5 m de la limite, l'implantation du projet en limite n'est possible que si la façade de la construction voisine tournée vers la limite est aveugle.

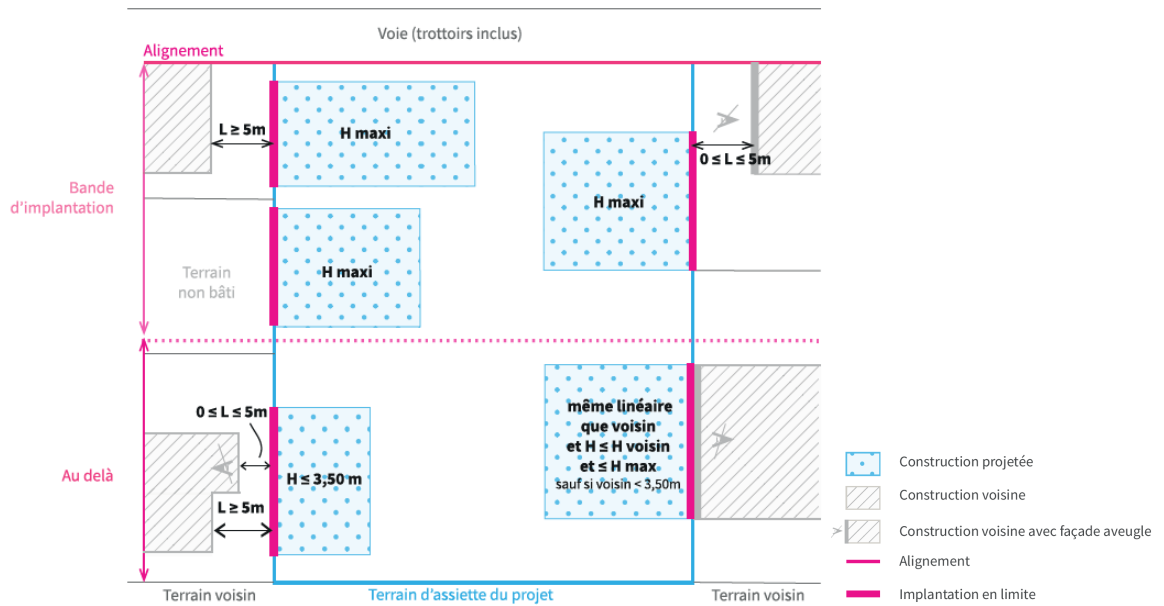
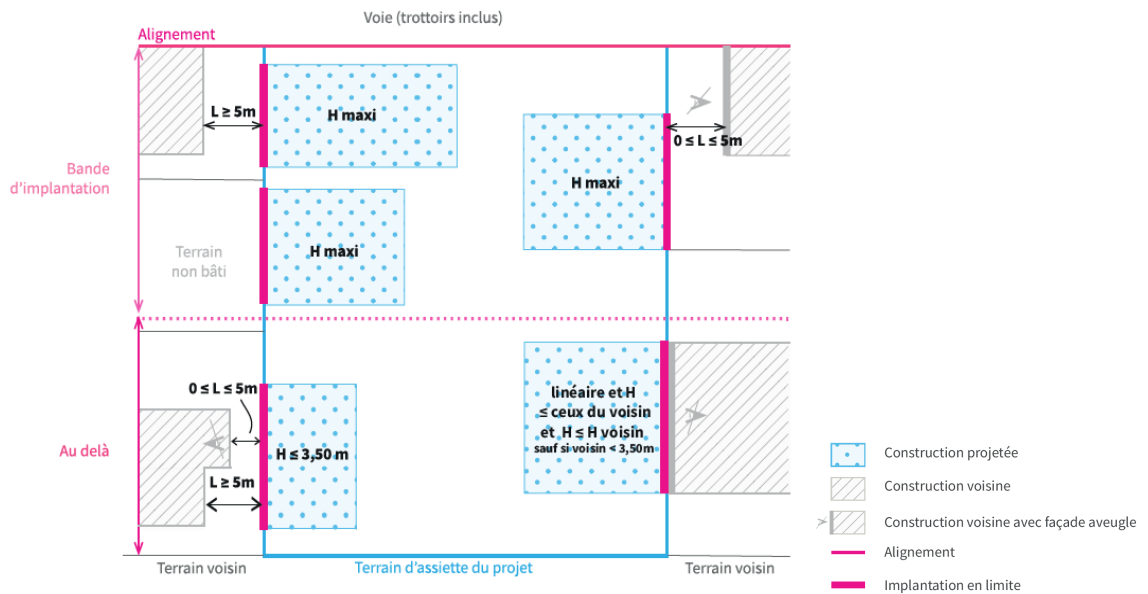


schéma remplacé



(schéma illustratif)

2. Implantation en recul :

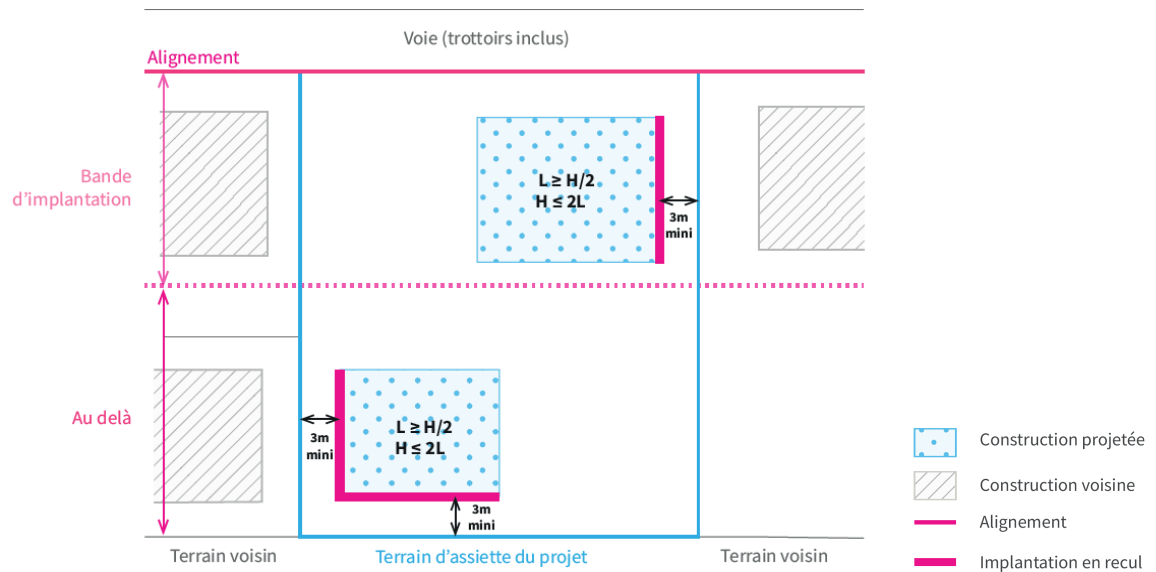
L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,

- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

Le paragraphe suivant qui était en tête du point 2, est déplacé et mis à la fin :

Dans les cas où la construction ~~n'est pas implantée en limite~~, est implantée en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

3. Autres dispositions :

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

4. Règles alternatives

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

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

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

4.4. Emprise au sol des constructions

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

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

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

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

- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 15\%$ et $< 30\%$, la hauteur minimum doit atteindre 5,60 m
- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 30\%$, il n'est pas imposé de hauteur minimum

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

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

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

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 25% minimum

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

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 30% minimum

4.6. Hauteur des constructions et des installations

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

1. Hauteur maximale

• Règles générales

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Pour les toitures en pente :

- 7 m à l'égout de toiture
- 10 m au faîtage

Pour les toitures terrasses :

- 10 m

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

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes 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**

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

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

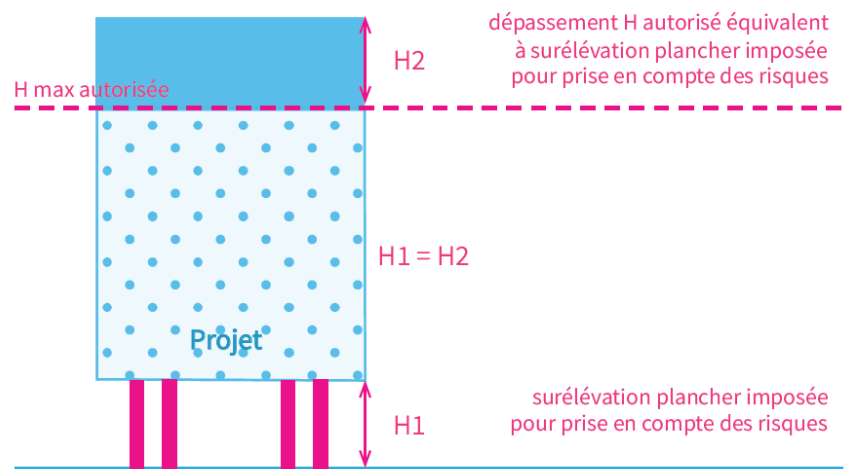
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi pour la prise en compte des risques**

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

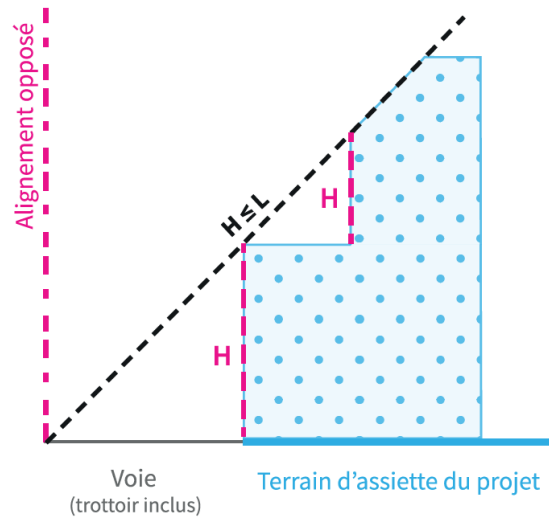
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



(schéma illustratif)

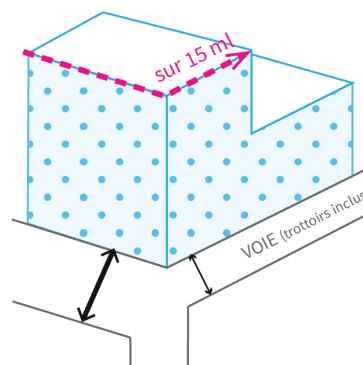
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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



(schéma illustratif)

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

3.1 Hauteur en limite séparative :

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD2m :

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

- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

En secteur UD2m :

- en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximum est celle définie au point 1.

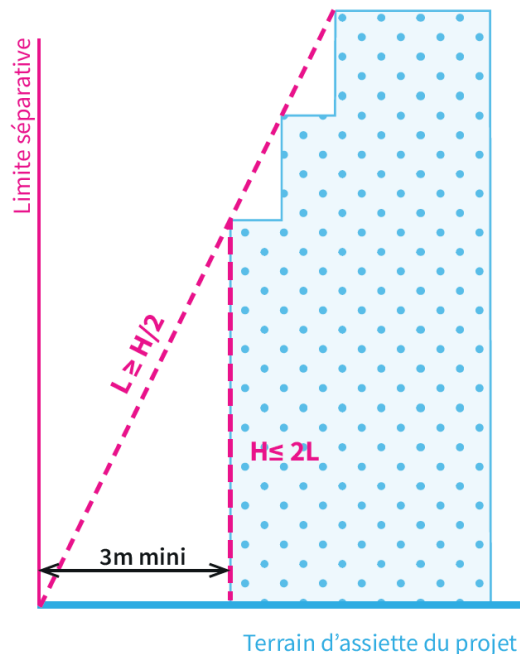
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Terrain d'assiette du projet

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

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

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

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• Aspect des matériaux

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

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

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

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

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

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

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

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

Toitures à pans

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

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

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² 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.

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

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

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

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

• **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

7.1. Stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

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

7.1.3. Dispositions particulières

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

- **Constructions existantes, extensions, annexes et changements de destination**

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

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

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

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique H « Atlas du stationnement », les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Les constructions de logements sociaux ne sont pas concernées par cette obligation.

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

Dans le cas de réalisation d'aires de 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

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

7.2.2. Nombre de places à réaliser

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

7.2.3. Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

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

8.2. Voiries

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

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

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

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

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

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

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

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

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

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

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

9.6. Déploiement de la fibre optique

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

ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UD3

Secteurs pavillonnaires en évolution modérée

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - 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 6
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 6

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

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 9

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

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

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

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 10
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 11
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 14
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
- 4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 14
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 15

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 18

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 18
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 18
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 20
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 20

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 20

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	20
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES	20
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	21
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	21
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS	21

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 22

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	22
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	22
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	23
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	23
8.1. ACCÈS	23
8.2. VOIRIES	23
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	23
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	23
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	24
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	24
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	24
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	24
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	24
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	24

PREAMBULE

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

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

- les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones),
- le lexique, 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 :

Dans les secteurs UD3v, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.1.

Exploitation agricole et forestière :

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

Habitation :

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

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées à la restauration en secteur UD3f
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques », toutes les constructions (constructions nouvelles et extensions) destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques.
- Les constructions destinées au cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques ».

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les habitations légères de loisirs

Dans les secteurs UD3v tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception de ceux qui sont autorisés dans ces secteurs à l'article 2.2.

1.3. Activités et installations interdites

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

Sont interdites :

Dans les secteurs UD3v toutes les activités et installations sont interdites, à l'exception l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.3.

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

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

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

disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI (le 20/12/2019).

• **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 :**

Dans les secteurs UD3v, les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

• **Commerce et activités de service :**

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

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

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

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

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

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

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (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 à la restauration sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher sauf en secteur UD3f, où elles sont interdites.

Les constructions destinées aux hôtels sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher

Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

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

Les autres équipements recevant du public en secteur Ud3v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone, y compris en secteur UD3v
- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : « *Plan de zonage* ».

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : « *Plan de zonage* ».

Dans les secteurs UD3v :

- **les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage**
- **les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** sous réserve d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (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 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

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

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

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. 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).

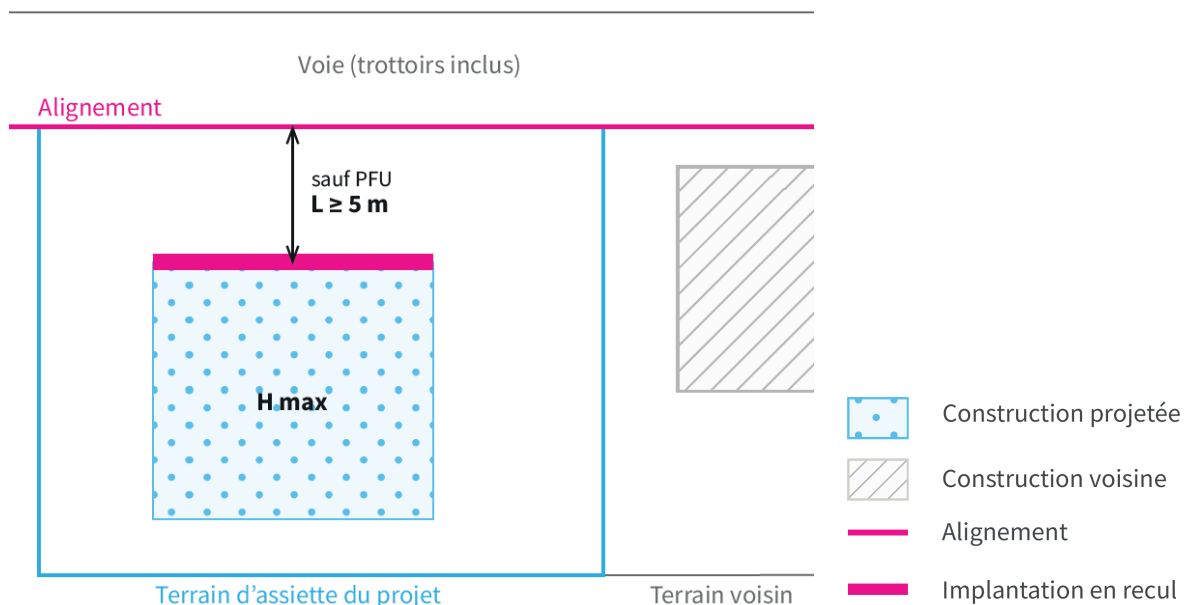
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

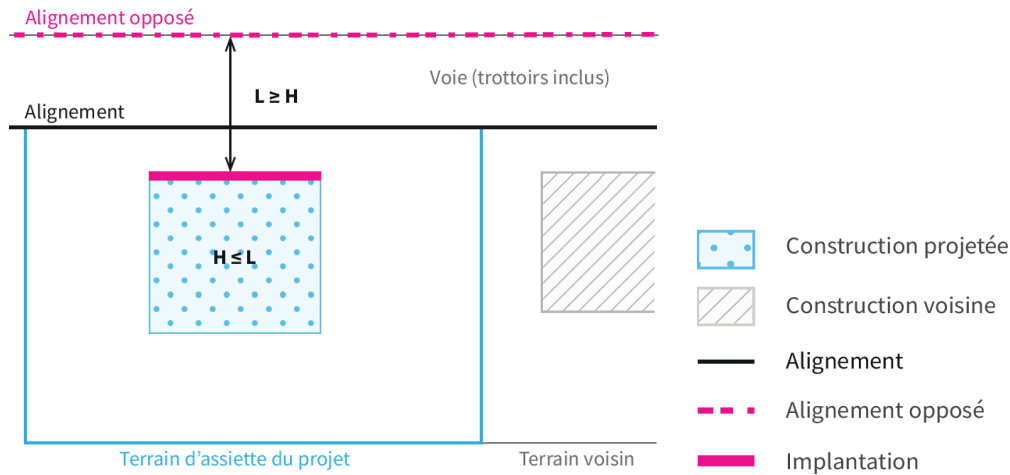
• **Règles générales :**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises » ou D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs", les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

Toutefois, en cas d'impossibilité technique résultant d'une forte pente du terrain d'assiette de la construction, au droit de la route d'accès, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



(schéma illustratif)

• Règles alternatives

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

- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou végétal protégé et repéré sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement ...) ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- à condition d'être édifiées dans le prolongement et à l'alignement d'un du corps de d'un bâtiment existant pour :
 - les constructions nouvelles et les extensions de constructions
 - les annexes.

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

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

• Règle générale

1. Implantation en limite

- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », et
- sauf dans les cas mentionnés au point 2,

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation)

- Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d : s'il existe sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée :

- . un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite ou à moins de 5 m de cette limite,
- . une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- . ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

• En secteur UD3d :

L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée si la construction peut s'adosser à une construction voisine.

1.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait (bande d'implantation) :

- s'il existe en limite séparative un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y adosser avec un linéaire sur limite inférieur ou égal à celui du pignon auquel elle s'adosse.

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3,50m ; toutefois, s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale implantée à moins de 5 m de la limite, l'implantation du projet en limite n'est possible que si la façade de la construction voisine tournée vers la limite est aveugle.

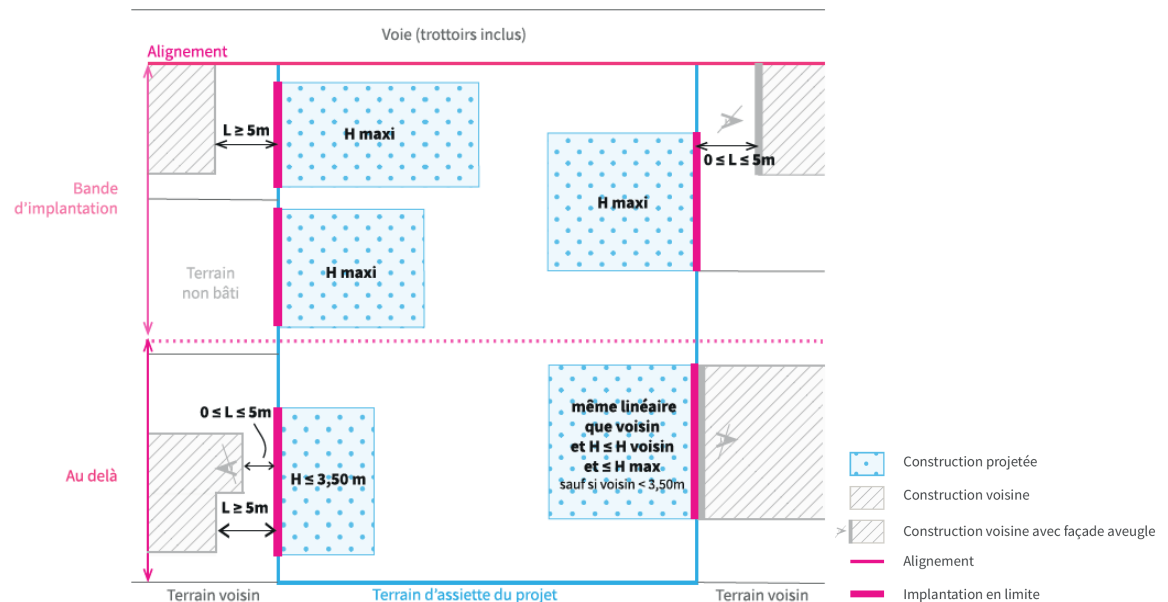
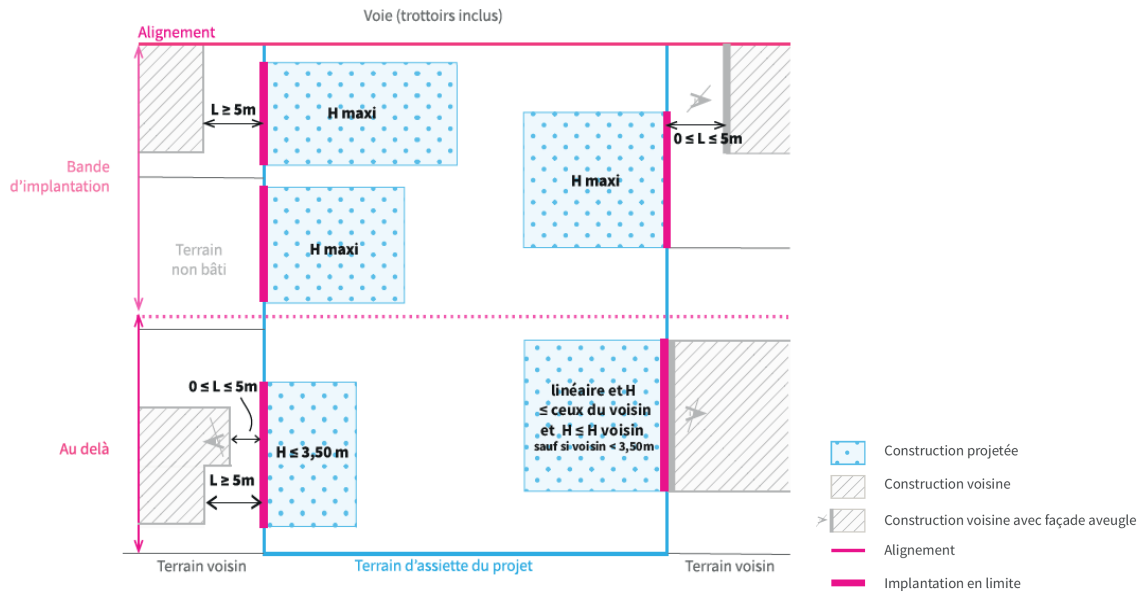


schéma remplacé



(schéma illustratif)

2. Implantation en recul :

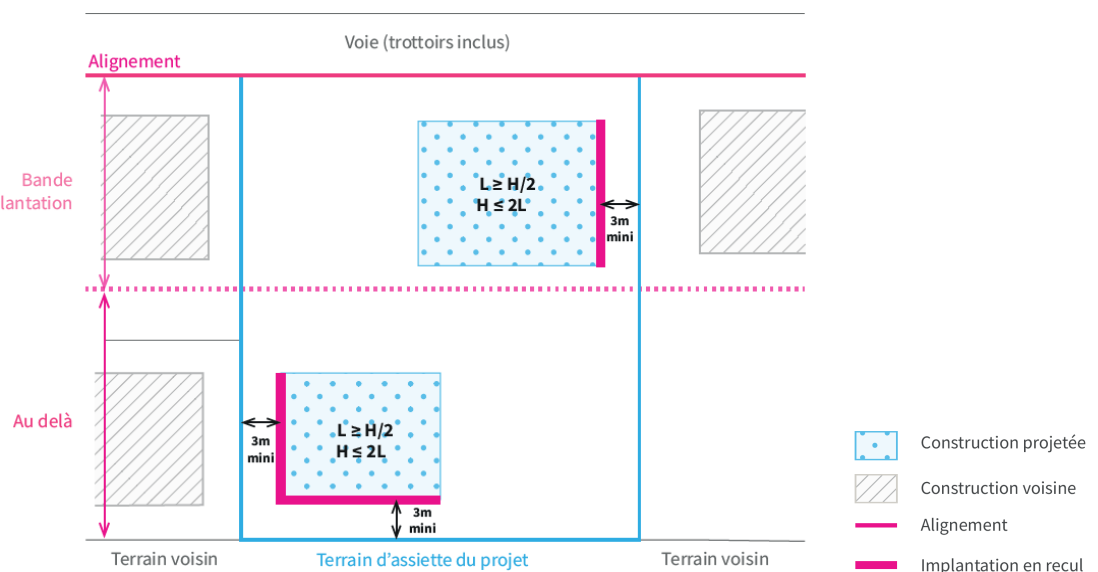
L'implantation en recul est obligatoire sur l'ensemble du terrain :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,

- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N),

Le paragraphe suivant qui était en tête du point 2, est déplacé et mis à la fin :

Dans les cas où la construction n'est pas implantée en limite, est implantée en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



(schéma illustratif)

3. Autres dispositions :

La réhabilitation de constructions dans le volume existant est autorisée quelle que soit leur implantation.

Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

4. Règles alternatives

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

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

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

4.4. Emprise au sol des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et dont le coefficient d'emprise au sol dépasse la valeur mentionnée ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à concurrence de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

- En secteur UD3d

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

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

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

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 15% minimum

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

- Une hauteur minimum de 5,60 m
- Un coefficient d'emprise au sol de 20% minimum

4.6. Hauteur des constructions et des installations

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

1. Hauteur maximale

• Règles générales

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d

- 7 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- 10 m au faîtage

En secteur UD3d

- 6 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse
- 9 m au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

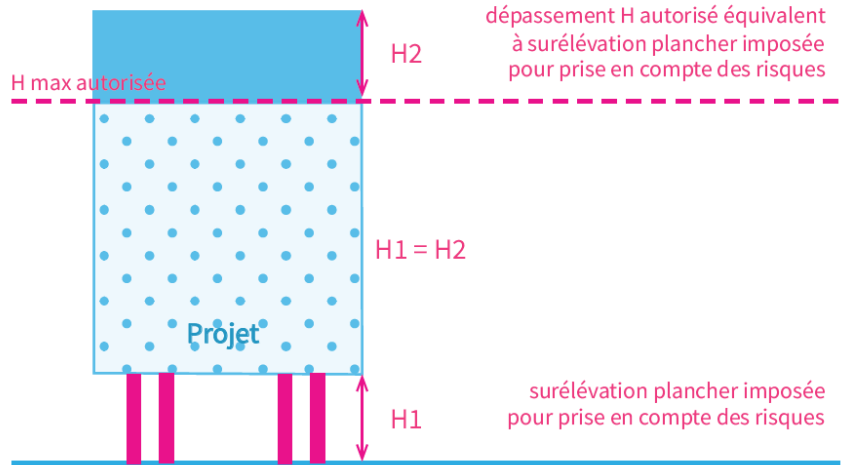
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.
- Pour les toitures en pente :
 - . si la pente de toit est supérieure à 80%, la hauteur au faîtage peut être majorée d'un mètre ;
 - . si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi pour la prise en compte des risques**

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

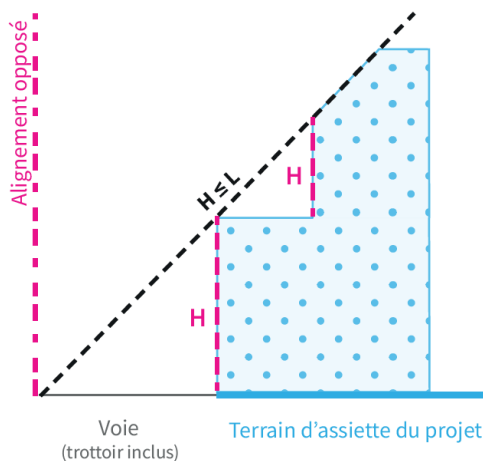


(schéma illustratif)

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs »,

- lorsque la construction est implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1 ;
- lorsque la construction n'est pas implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le 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

3.1 Hauteur en limite séparative :

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UD3d :

- en cas d'adossement à un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté en limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, un mur pignon dépourvu d'ouvertures implanté à moins de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite séparative,
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée.

En secteur UD3d :

- en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximum est celle définie au point 1.

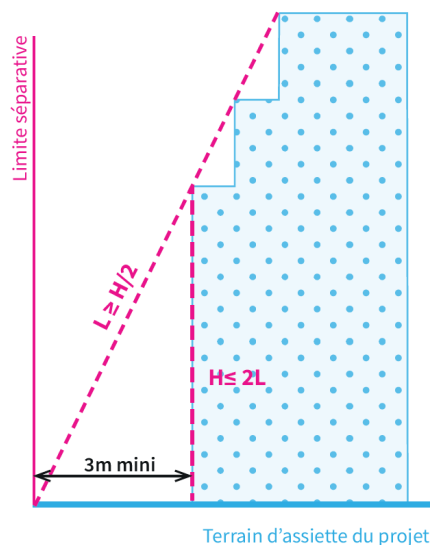
3.1.2 Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou limite de fait

Sauf en cas d'adossement, la hauteur des constructions implantées sur limite doit être inférieure ou égale à 3,50m.

En cas d'adossement, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle du bâtiment auquel elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1. Toutefois, si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

3.2 Hauteur en cas d'implantation en retrait des limites séparatives :

La hauteur des constructions implantées en retrait des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$), dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.



(schéma illustratif)

Terrain d'assiette du projet

Cette règle s'applique systématiquement :

- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 5m de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite,
- Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).

4. Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle générale peuvent être imposées :

- pour la réhabilitation d'une construction dans la limite du volume existant.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

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

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

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• Aspect des matériaux

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

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

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**

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

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

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

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

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

Toitures à pans

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

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

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² 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.

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

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

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- **Espaces de compostage**

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

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

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

7.1.3. Dispositions particulières

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

- **Constructions existantes, extensions, annexes et changements de destination**

Dans le cas de **travaux sur les constructions existantes sans changement de destination, de création d'une annexe** ou dans le cas d'**extensions**, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures. Cependant, pour les opérations créant moins de **60m²** **40m²** de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

Dans le cas d'un **changement de destination**, les places de stationnement supplémentaires correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination.

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

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique H « Atlas du stationnement », les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Les constructions de logements sociaux ne sont pas concernées par cette obligation.

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

Dans le cas de réalisation d'aires de 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

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

7.2.2. Nombre de places à réaliser

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

7.2.3. Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

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

8.2. Voiries

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

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

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

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

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

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

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

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

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

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

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

9.6. Déploiement de la fibre optique

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

ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone UD4

Secteurs pavillonnaires n'ayant pas vocation à évoluer

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - 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 6
- 1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 6

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

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 10

- 3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE 10
- 3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 10
- 3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 10

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 11

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 11

- 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 11
- 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 12
- 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 14
- 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 14
- 4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE 14
- 4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 14

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 16

- 5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 16
- 5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 17
- 5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 18
- 5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 19

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20

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

PREAMBULE

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

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

- les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones),
- le lexique, 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 :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « Plan de zonage » "où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions", sont interdits en raison de l'insuffisance en eau potable :

- dès lors qu'elles sont destinées à l'habitation : toutes les nouvelles constructions, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes créant plus de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux ;

- les changements de destination des constructions existantes, en habitation

- les piscines.

Dans les secteurs UD4v, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.1.

Exploitation agricole et forestière :

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

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros

- Les constructions destinées au cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions nouvelles destinées aux salles d'art et de spectacle

- Les constructions nouvelles destinées aux équipements sportifs

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie

- Les constructions destinées aux entrepôts.

- Les constructions destinées aux bureaux.

- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les habitations légères de loisirs

Dans les secteurs UD4v tous les usages et affectations des sols sont interdits, à l'exception de ceux qui sont autorisés dans ces secteurs à l'article 2.2.

1.3. Activités et installations interdites

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

Sont interdites :

Dans les secteurs UD4v toutes les activités et installations sont interdites, à l'exception l'exception de celles qui sont autorisées dans ces secteurs à l'article 2.3.

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

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

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

disposition ne concerne pas les extensions mesurées ni les réhabilitations de bâtiments, qui sont autorisées une seule fois à compter de l'approbation du PLUI (le 20/12/2019).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34, 1° du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique A « Plan de zonage », "où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions", en raison de l'insuffisance en eau potable, sont autorisées :

- les réhabilitations, les changements de destination de constructions existantes et les constructions neuves, à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'habitation et qu'ils ne soient pas interdits dans la zone ;

- les annexes à l'habitation, à condition qu'il ne s'agisse pas de piscines.

- les extensions de constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne créent pas plus de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux.

• **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 :**

Dans les secteurs UD4v, les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

• **Commerce et activités de service :**

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

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

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

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

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

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

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUI (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 à la restauration sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher

Les constructions destinées aux hôtels sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher

Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

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

Les autres équipements recevant du public en secteur UD4v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, **aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés autorisés** dans la zone, y compris en secteur UD4v
- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : « *Plan de zonage* ».

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à l'exploitation de carrière et être situés au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2°, identifiés par une trame sur le document graphique A : « *Plan de zonage* ».

Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UD4v

Dans les secteurs UD4v : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sous réserve d'être nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

- . bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (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 m² de surface de vente totale (existant et projet) ;

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

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

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. 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

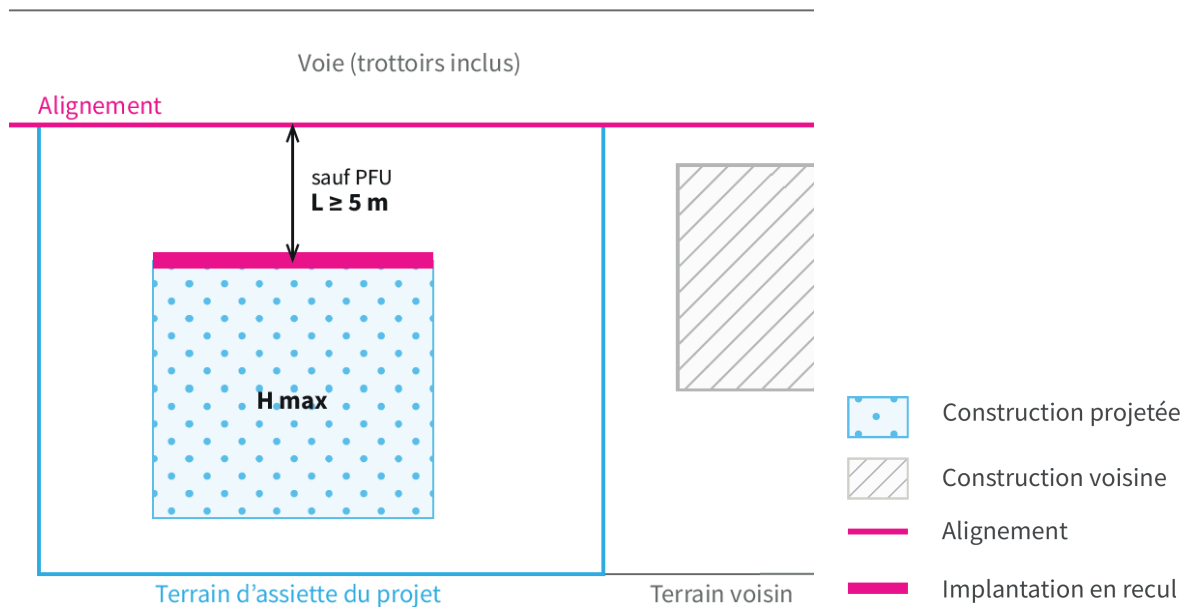
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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).

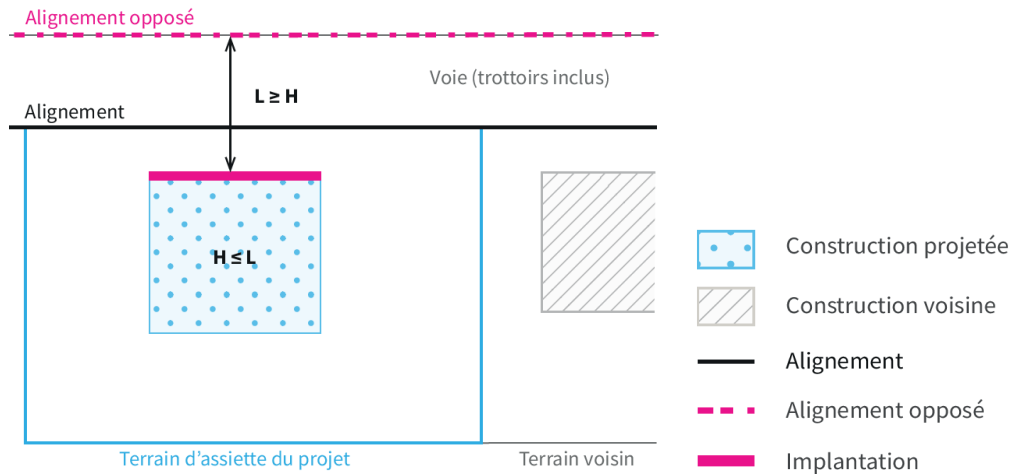
• **Règles générales :**

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

Toutefois, en cas d'impossibilité technique résultant d'une forte pente du terrain d'assiette de la construction, au droit de la route d'accès, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



(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.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

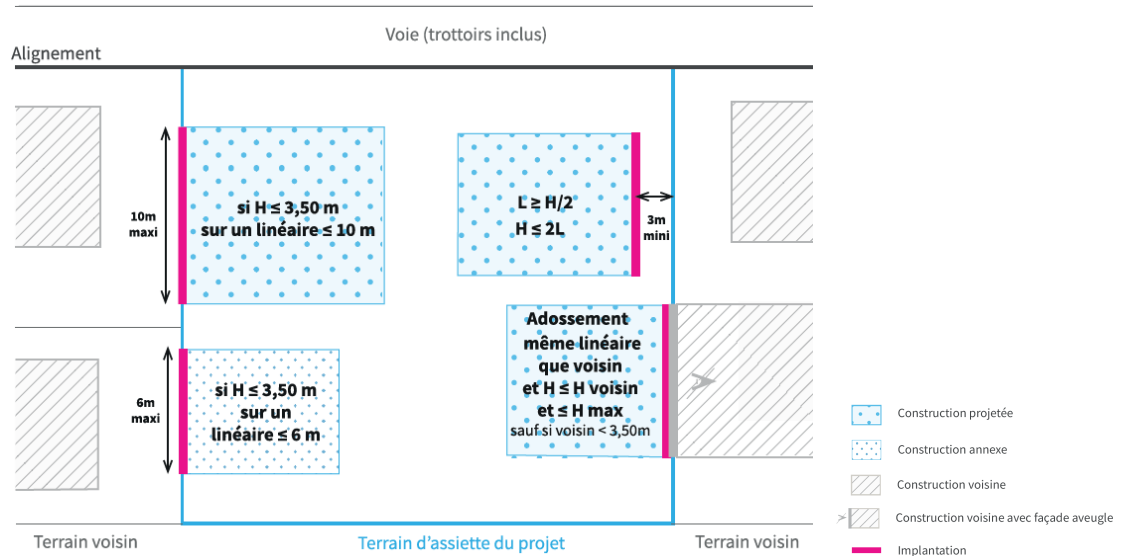
• Règle générale

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

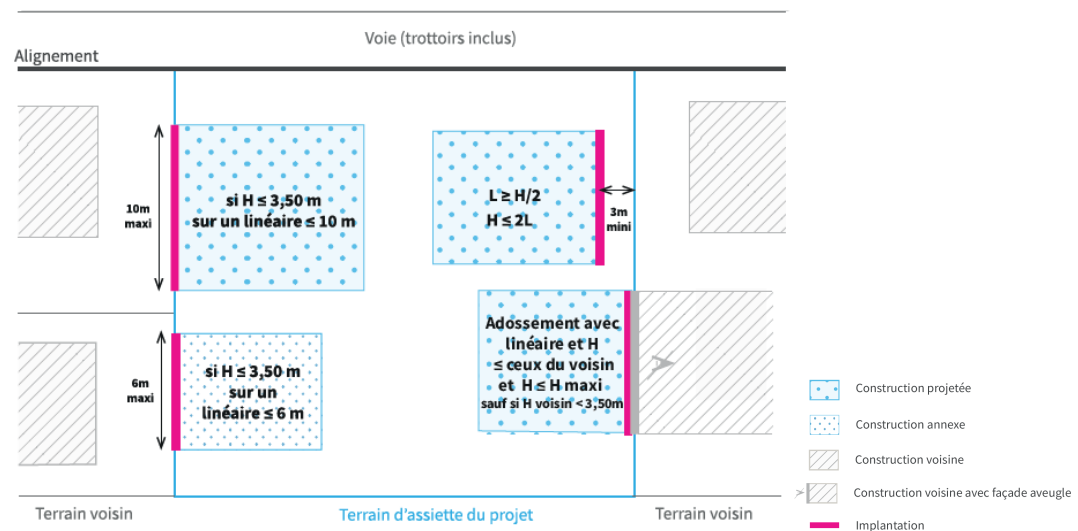
- s'il existe, en limite séparative, un mur pignon dépourvu d'ouvertures, la construction peut venir s'y accoler, dans la limite de l'épaisseur de ce pignon ;
- les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives, sur un linéaire inférieur ou égal à 10 m sur la limite pour les constructions principales et 6 m pour les

annexes.



(schéma illustratif)

Schéma remplacé



Dans la bande qui sépare la construction de la limite séparative, aucune construction ne peut être implantée en dehors des ouvrages techniques liés fonctionnellement à la construction principale (ascenseurs, escaliers de secours, rampe d'accès).

• Règles alternatives

Lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

4.4. Emprise au sol des constructions

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

Sauf indication contraire figurant sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 5% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions établies préalablement à l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) et dont le coefficient d'emprise au sol dépasse la valeur mentionnée ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet de transformation, d'extension ou de la construction d'une annexe isolée, à concurrence de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'existant, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

Sans objet.

4.6. Hauteur des constructions et des installations

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

1. Hauteur maximale

• Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs UD4h

- 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- 9 m au faîtage

Dans les secteurs UD4h

- 5 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
- 8 m au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes 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**

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- Pour les toitures en pente :

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

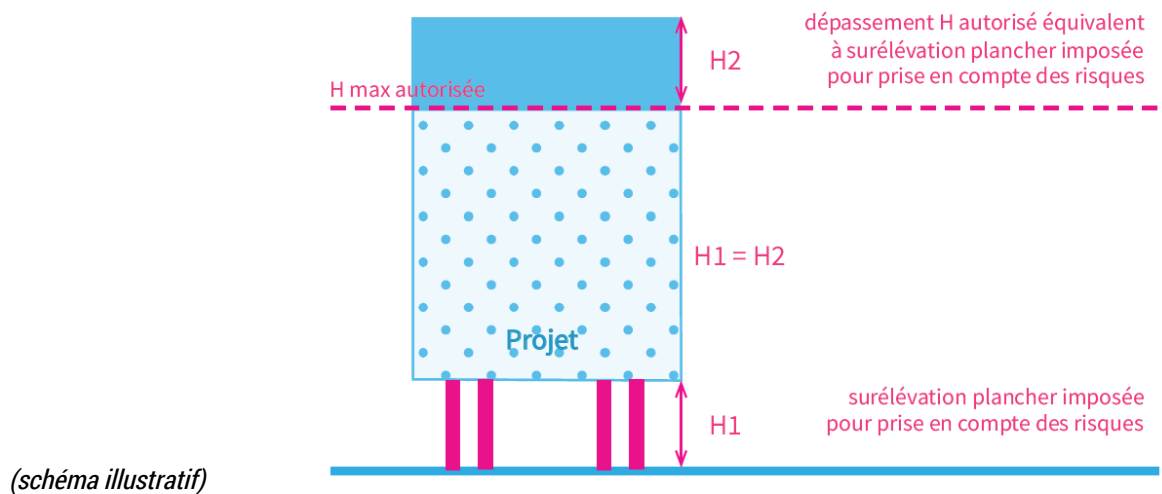
. si la pente de toit est supérieure à 100% la hauteur au faîtage peut être majorée de 2 m.

Dans tous les cas la hauteur à l'égout du toit définie dans les règles générales ne peut être majorée.

• **Règle alternative à la hauteur maxi pour la prise en compte des risques**

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

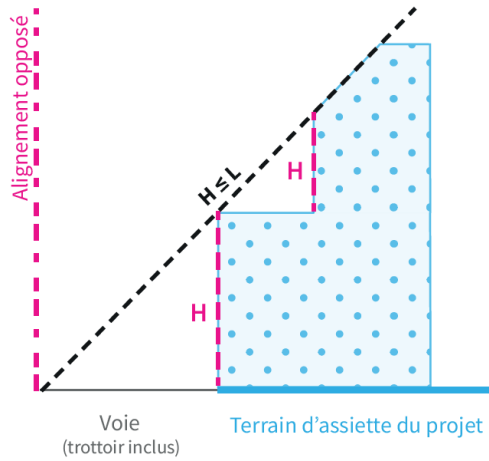
Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments protégés au titre du patrimoine, en niveaux 2 et 3, repérés sur le document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique ».



2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

- Lorsque la construction est implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1 ;

- lorsque la construction n'est pas implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le 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)

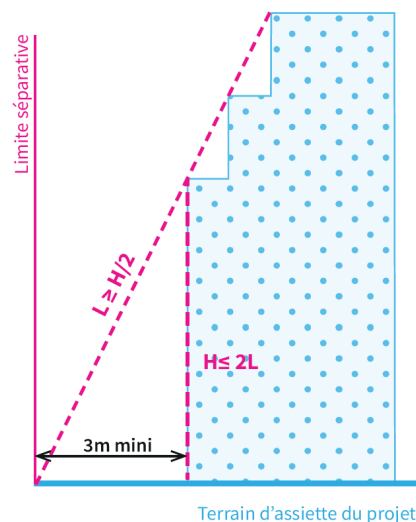
3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

a. En cas d'adossement à une construction existante, la hauteur de la construction projetée peut atteindre celle de la construction à laquelle elle s'adosse, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 1.

Si la hauteur du bâtiment auquel la construction projetée s'adosse est inférieure à 3,50m, la hauteur de la construction projetée peut atteindre 3,50m.

b. Dans les autres cas d'implantation en limite, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,50m.

c. Lorsque la construction projetée est implantée en retrait des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative ($H \leq 2L$).



(schéma illustratif)

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 2 annexes (existant et projet compris).

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

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

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

• Volumétrie / Architecture

Ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

• Aspect des matériaux

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

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

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

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

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

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

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

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

Toitures à pans

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

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

La pente de toit doit être de 35 % minimum.

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² 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.

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

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

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

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

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, l'aménagement d'au moins une place couverte par tranche de 3 places réalisées est exigé.

7.1.2. Nombre de places à réaliser

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

7.1.3. Dispositions particulières

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

- **Constructions existantes, extensions, annexes et changements de destination**

Dans le cas de **travaux sur les constructions existantes sans changement de destination, de création d'une annexe** ou dans le cas d'**extensions**, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures. Cependant, pour les opérations créant moins de **60m²** **40m²** de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

Dans le cas d'un **changement de destination**, les places de stationnement supplémentaires correspondant à la nouvelle destination sont exigées pour la totalité de la surface de plancher concernée par le changement de destination.

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

Dans les secteurs S4 et S6 du zonage stationnement défini sur le document graphique H « Atlas du stationnement », les constructions destinées à l'habitat et comportant 3 logements et plus, doivent intégrer la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Les constructions de logements sociaux ne sont pas concernées par cette obligation.

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

Dans le cas de réalisation d'aires de 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

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

7.2.2. Nombre de places à réaliser

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

7.2.3. Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

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

8.2. Voiries

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

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

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

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

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

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

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

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

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

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

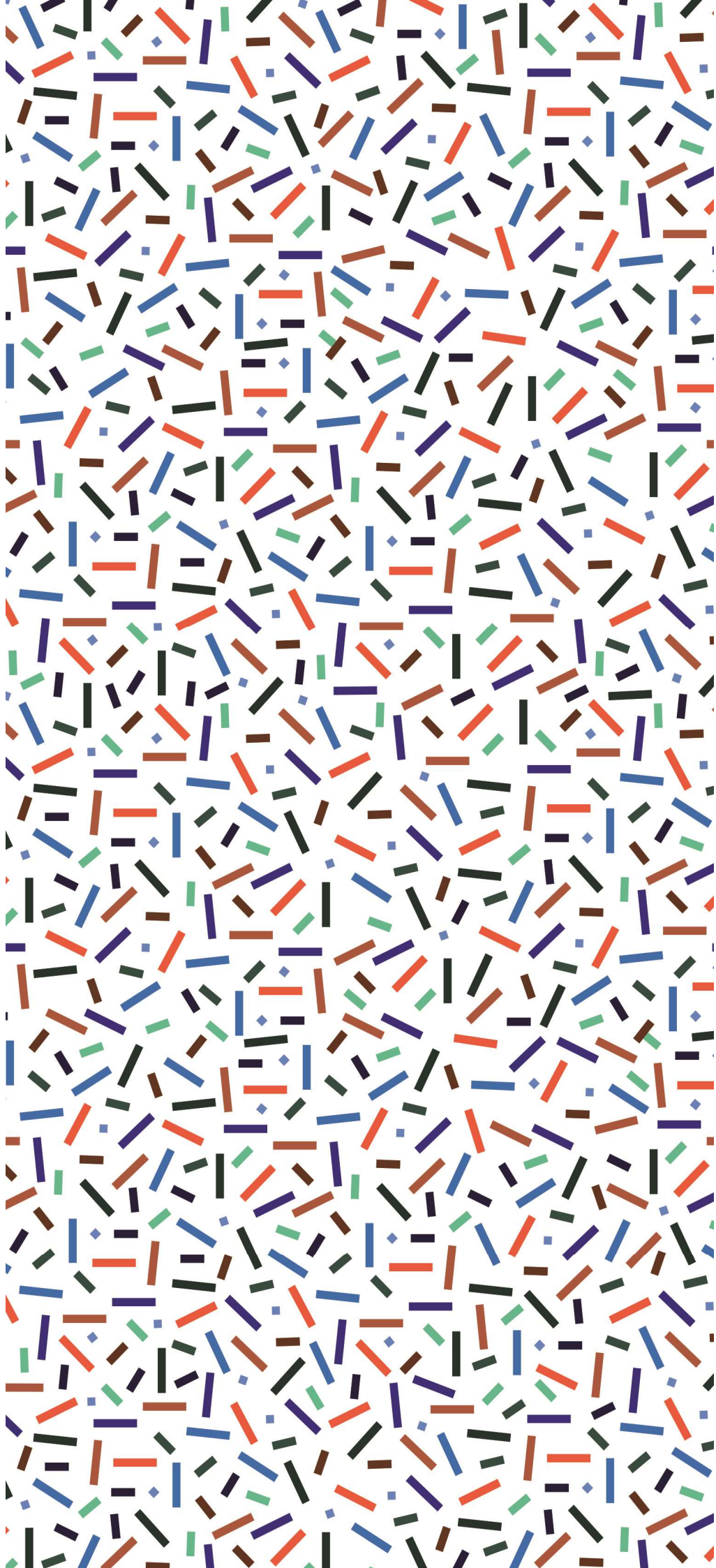
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

9.6. Déploiement de la fibre optique

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

ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

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



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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