Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone AL

STECAL en zone agricole

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

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7

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

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE 10

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

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 13

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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

1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

Sont interdits :

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

1.3. Activités et installations interdites

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

Sont interdites :

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

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

2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

Sont uniquement autorisées :

- les reconstructions à l'identique après sinistre.

• **Habitation :**

Les constructions destinées au logement :

Dans le secteur ALt1 ;

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

- Dans le secteur ALv1 : dans la limite de 40 unités

- Dans les secteurs ALv2, ALv3 et ALv6 : dans la limite de 20 unités.

- Dans le secteur ALv5 : dans la limite de 10 unités.

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

• **Commerce et activités de service :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont uniquement autorisés :

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

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

Dans les secteurs ALj :

- Les jardins partagés

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

- Les châssis et les serres nécessaires à l'activité des jardins partagés.

Dans le secteur ALt2 :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping

- Les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs ALv :

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

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

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

Sont uniquement autorisés :

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

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

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

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

Ces conditions sont cumulatives.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Non réglementé.

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

Sans objet.

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

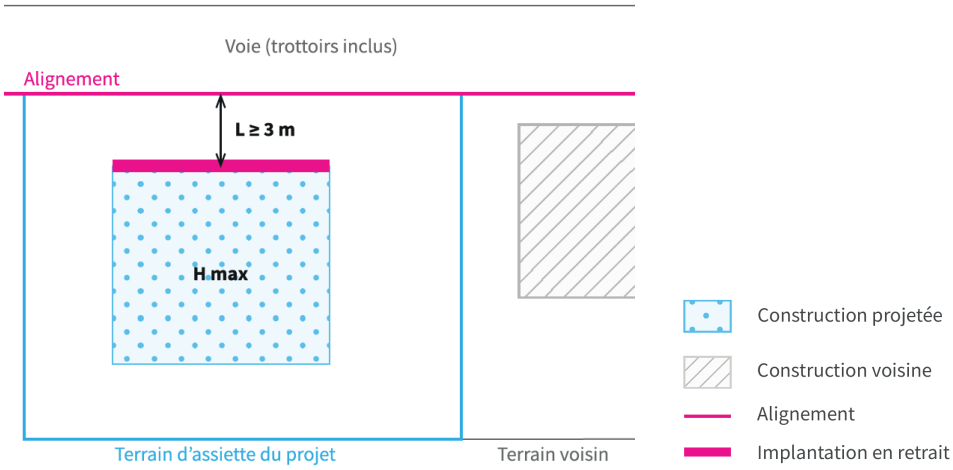
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Règle générale :

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



(schéma illustratif)

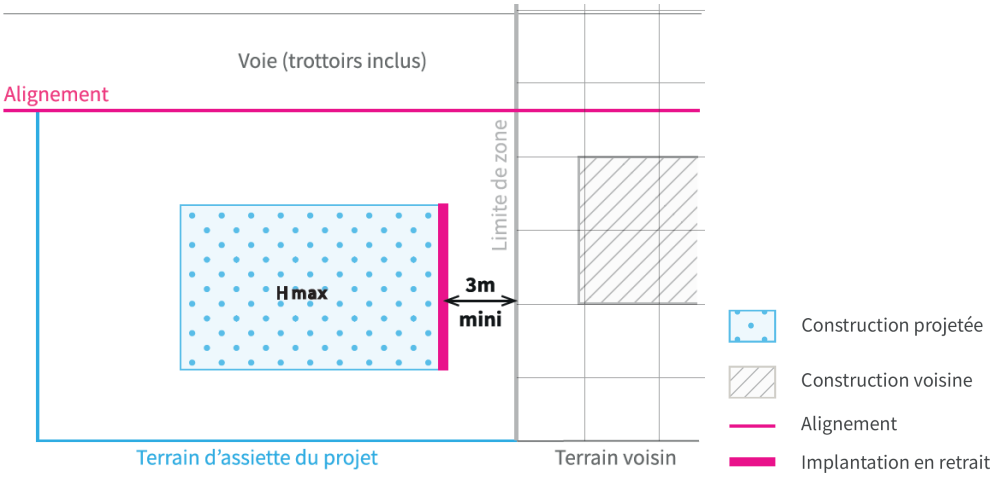
Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règle générale :

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



(schéma illustratif)

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

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

Non règlementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

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

Dans le secteur **ALb1** : l'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 500 m² au total.

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

Dans le secteur **ALg1** : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 500 m². De plus, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et nouvelles est limitée à 60% de l'unité foncière.

Dans les secteurs **ALj** : l'emprise au sol des cabanes ou abris ne doit pas dépasser 5 m² par unité.

Dans le secteur **ALt1** : l'emprise au sol totale des constructions nouvelles et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser 500 m².

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

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

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

Sans objet.

4.6. Hauteur des constructions et des installations

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

- **Aspect des matériaux**

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

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

Dans les secteurs ALc1, ALg1, ALj et ALt1 :

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

Dans le secteur ALt1 :
Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant (couleur des façades, volumes).

- **Eléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

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

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

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

Dans les secteurs **ALb1, ALc1, ALg1, ALt :**

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

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

Dans les secteurs **ALj** :

L'édification de murs et de murets est interdite.

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

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

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

Dans les secteurs **ALv :**

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

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

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

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

L'édification de murs et murets est interdite.

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

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

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

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

Non règlementé.

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

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

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

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

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1. Stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Principales caractéristiques des aires de stationnement

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

7.1.2. Nombre de places à réaliser

Non réglementé.

7.1.3. Dispositions particulières

• **Aires de livraisons**

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

Destination (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)		**Obligations**
Artisanat et commerce de détail	< 1 000 m² SP	Pas d'obligation
Restauration, commerce de gros, industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, Bureaux,	≥ 1 000 m² SP	Prise en compte du besoin de livraisons généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	≥ 4 000 m² SP	Réalisation d'au moins 1 aire de livraison. Les aires de livraisons et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons doivent être réalisés sur l'assiette foncière de l'opération.
Autres destinations		Pas d'obligation

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

7.2. Stationnement des cycles

Non réglementé.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

8.1. Accès

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

8.2. Voiries

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

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Alimentation en eau potable

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

9.2. Gestion des eaux usées domestiques

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

9.3. Gestion des eaux usées non domestiques

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

9.4. Utilisation du réseau d'eaux pluviales

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

9.5. Réseaux électriques et téléphoniques

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

9.6. Déploiement de la fibre optique

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

ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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