

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement pièces écrites

Règlement zone AU

Zone à urbaniser stricte (non ouverte à l'urbanisation)

> 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 6

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 6

3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE 6

3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS 6

3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 6

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 11

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 11

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 11

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 11

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	12
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES	12
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	12
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT	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
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	13
8.1. ACCÈS	13
8.2. VOIRIES	13
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	13
ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	13

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 et notamment :

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

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

- 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).

Sont autorisées, dans la mesure où elles ne nécessitent pas le renforcement des réseaux lors de leur raccordement :

- L'adaptation et l'extension des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que l'activité nouvelle ne soit pas susceptible de générer de nuisances vis-à-vis de l'habitat en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone, tel qu'exposé dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

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

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

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,
- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

Les aires de stationnement ouvertes au public, sont autorisées à condition qu'elles soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

Se reporter aux dispositions de l'article 2.3 des règles communes (dans les dispositions générales).

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Sans objet.

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

Sans objet.

3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

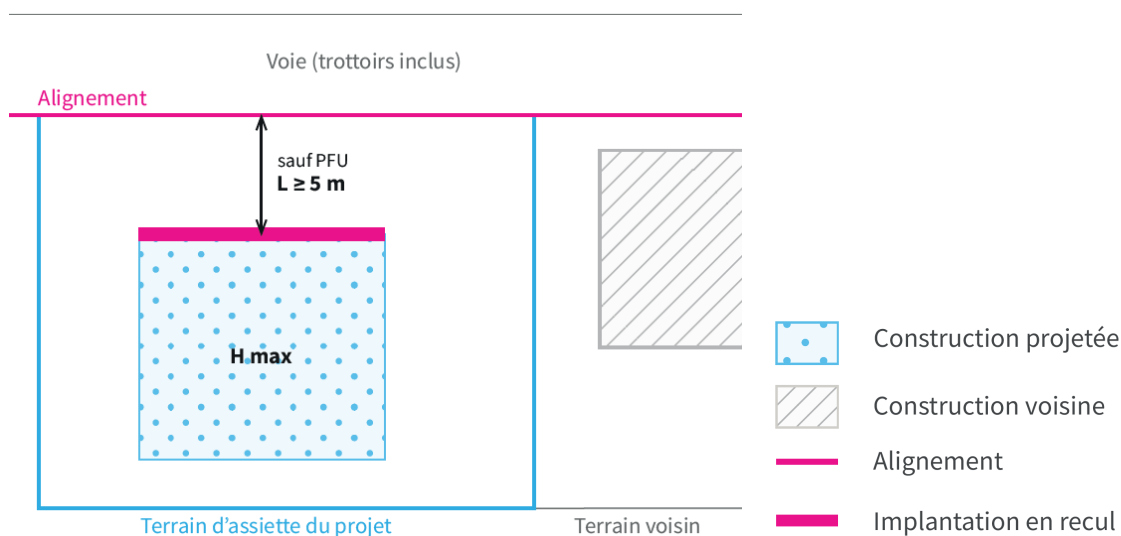
ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

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 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)

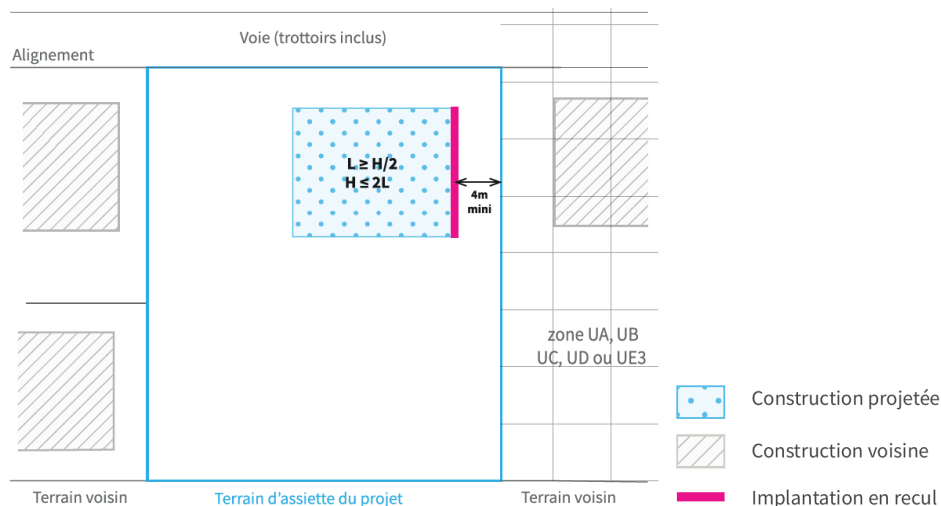
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, peuvent être implantés librement sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction constitue également une limite de zone UA, UB, UC, UD ou UE3, 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 4 mètres.



(schéma illustratif)

• Règles alternatives

Les constructions destinées à l'exploitation agricole, autorisées dans les conditions prévues à l'article 2.1. doivent être implantées en priorité en limite.

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

Non réglementé.

4.4. Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol est limitée :

- pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes : à 30 m² d'emprise au sol supplémentaires, une seule fois à compter de l'approbation du PLUI (le 20/12/2019) ;
- pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : à 50m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUI (le 20/12/2019).

L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

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

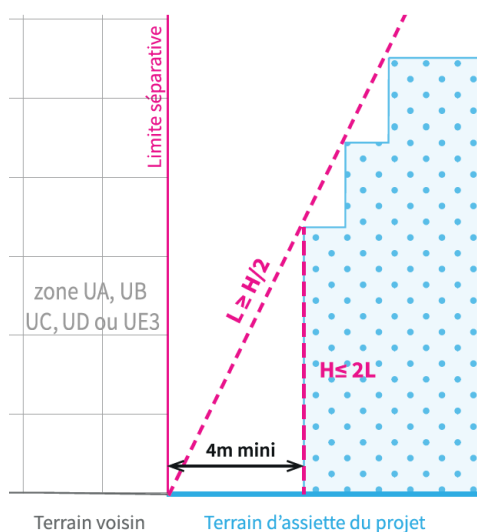
- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 : *"plan des formes urbaines : plan des hauteurs"*, la hauteur des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes ne doit pas dépasser **5 mètres**.
- Sous réserve du respect des dispositions de l'article 5.1, la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
- La hauteur des 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 des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) est limitée à 15m.

2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », la hauteur de la construction projetée implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait, peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite séparative située au droit de la construction constitue également une limite de zone UA, UB, UC, UD ou UE3, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. ($H \leq 2L$).



(schéma illustratif)

4. Règles alternatives pour la prise en compte des toitures végétalisées

Lorsqu'une construction est équipée d'une toiture végétalisée avec un substrat d'une épaisseur supérieure à 30cm, les hauteurs maximales, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives mentionnées dans la règle générale, peuvent être augmentées de l'épaisseur du substrat plus 20cm, dans la limite de 70cm supplémentaires.

Cette disposition s'applique uniquement sur l'emprise de la construction ou partie de construction accueillant la toiture végétalisée avec un substrat supérieur à 30cm d'épaisseur.

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

Le projet peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Non réglementé.

5.3. Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

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

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

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

• Préservation des arbres existants :

Les projets d'aménagement et de construction devront veiller à préserver les arbres existants de 7m de hauteur et plus sur le terrain.

Des exceptions à cette règle sont possibles dans les cas suivants :

- Si l'arbre est mort, en mauvais état sanitaire ou dangereux ;
- Si la quantité ou la disposition des arbres sur le terrain rend impossible le développement convenable d'un ou de plusieurs arbres de grand développement ;
- Si la quantité ou la disposition des arbres rend impossible le projet, compte tenu de la configuration du tènement. Dans ce cas, le projet devra démontrer, notamment à l'appui de la notice paysagère quand elle est requise, qu'il a été conçu en préservant un maximum d'arbres d'une hauteur supérieure à 7m ;

En complément, il convient de se référer aux orientations présentées dans les OAP thématiques *Paysage et Biodiversité* et *Bioclimatique* pour conforter le végétal existant.

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

• Plantations :

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 50 m², il est demandé au moins :

- 1 arbre de petit développement par tranche entière de 50 m²

et/ou

- 1 arbre de grand développement par tranche entière de 80 m² de pleine terre

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

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

Les conditions de plantation et de préservation des arbres se référeront aux orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité (modalités de plantation, choix des essences, retrait des constructions...).

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Non réglementé.

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements aménagés à cet effet.

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

En complément de la règle figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 9 des règles communes (dans les dispositions générales).

Les constructions autorisées à l'article 2.1 ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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