



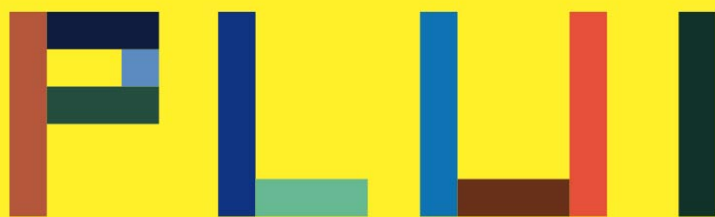
RÈGLEMENT

TOME 3

# RÈGLEMENT DES ZONES DÉDIÉES UE – UV – UZ







Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## Règlement pièces écrites

# Règlement zone UE1

***Zone économique dédiée aux activités productives et artisanales***

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**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 ..... 7

### **ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7**

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 9

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 10

### **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 11**

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

3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 11

3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 11

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 12**

### **ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12**

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 13

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 13

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 ..... 15**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 15

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 16

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 16

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 16

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

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

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 18**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b>	<b>18</b>
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	18
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	18
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b>	<b>19</b>
8.1. ACCÈS	19
8.2. VOIRIES	19
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>19</b>
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	19
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	19
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	19
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	19
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	19
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	19
<b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES</b>	<b>19</b>

## **PREAMBULE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

##### Habitation :

- Les constructions nouvelles destinées au logement, **sauf** en secteur UE1v
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques » : toutes les constructions destinées au logement (constructions nouvelles et extensions).
- Les constructions destinées à l'hébergement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros, en secteurs UE1n et UE1v
- Les constructions nouvelles destinées aux hôtels
- Les constructions nouvelles destinées aux autres hébergements touristiques
- 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

De plus dans les secteurs UE1e et UE1v sont interdites les constructions destinées :

- à l'artisanat et au commerce de détail
- à la restauration
- aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- aux hôtels
- aux autres hébergements touristiques.

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf dans les secteurs UE1z

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dans les secteurs UE1e et UE1v,
- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sauf dans les secteurs UE1z
- Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacle, sauf dans les secteurs UE1z
- Les constructions destinées aux équipements sportifs, sauf dans les secteurs UE1z
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public **sauf** dans les secteurs UE1v et UE1z

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

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

Dans les secteurs UE1e sont aussi interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'industrie
- les constructions nouvelles destinées aux bureaux.

Dans les secteurs UE1v sont aussi interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées aux entrepôts
- les constructions destinées aux bureaux.

## **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 habitations légères de loisirs
- Les aires de jeu et de sport, sauf dans les secteurs UE1z
- Les piscines annexes à l'habitation.
  
- Dans les secteurs UE1v, tous les usages et affectations du sol qui ne sont pas nécessaires aux "autres équipements recevant du public" et notamment :
  - les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets.



- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Dans les secteurs UE1e tous les usages et affectations du sol qui ne sont pas nécessaires aux entrepôts et au commerce de gros et notamment :
  - les dépôts de véhicules,
  - les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets.
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### 1.3. Activités et installations interdites

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

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

### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

#### • Exploitation agricole et forestière :

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'exploitation agricole** sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

#### • Habitation :

**Les constructions nouvelles destinées au logement** sont autorisées à condition qu'elles soient situées en secteur UE1v et qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

**Les extensions de logements** sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019)
- à condition de ne pas générer de logement supplémentaire

et dans la limite d'un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant l'existant et l'extension.

**En secteur UE1v** : les extensions de logements sont autorisées sans condition de surface, uniquement dans le cadre de l'aménagement d'aires d'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* ».
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD) : ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
- . Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

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

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

- . Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

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

Les constructions destinées à la restauration sont autorisées à condition d'être situées dans les centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), les constructions destinées au commerce de gros sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être situées dans une centralité urbaine commerciale ou dans un espace de développement commercial délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Les extensions de constructions destinées aux hôtels sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil.

Les extensions de constructions destinées aux autres hébergements touristiques sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil.

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

Les autres équipements recevant du public en secteur UE1v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'industrie** sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées aux entrepôts** sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Ces conditions ne s'appliquent pas dans les secteurs UE1e.

Les constructions nouvelles destinées aux bureaux sont autorisées, (sauf en secteur UE1e où elles sont interdites) :

- à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le fonctionnement d'une activité d'entrepôt, d'industrie, ou de commerce de gros implantée sur la même unité foncière,
- et que la surface de plancher affectée au bureau ne représente pas plus de 75% de la surface de plancher totale du projet (activités et bureau).

L'extension des constructions destinées aux bureaux est autorisée, dans la limite de la création de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux, en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

Cette disposition s'applique aussi en secteur UE1e.

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

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

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

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

Les dépôts de véhicules sont autorisés (sauf dans les secteurs UE1e où ils sont interdits), sous réserve d'être liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés (sauf dans les secteurs UE1e et UE1v où ils sont interdits). Toutefois lorsqu'ils sont situés à moins de 50m d'une zone mixte (zone UA UB UC ou UD) ils doivent être rendus invisibles depuis l'espace public, sauf s'il s'agit de dépôts nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou à l'exploitation de carrières.

Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UE1v

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs UE1v et 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

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**

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 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale**

Non réglementé.

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

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

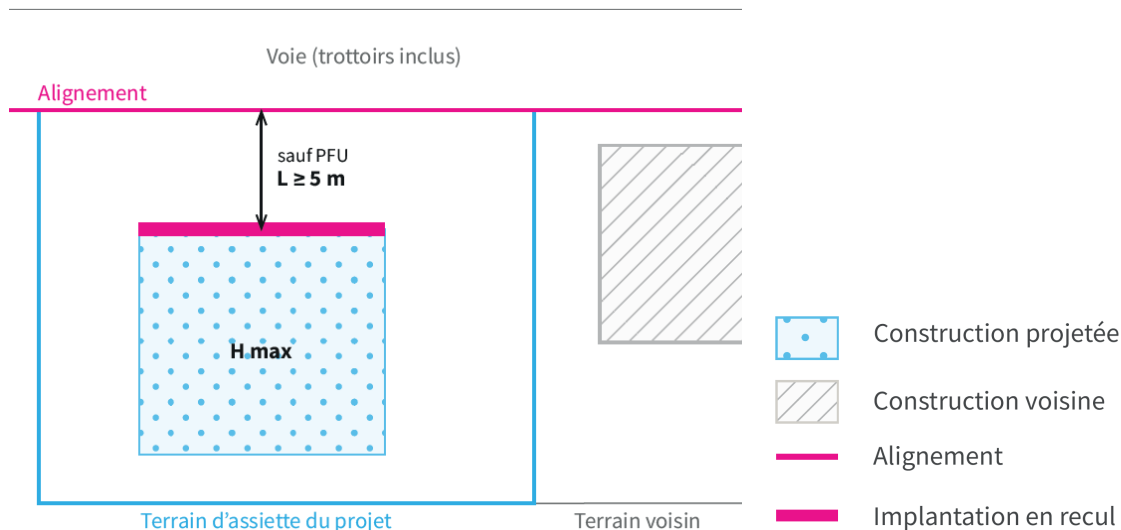
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

#### 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 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)

##### • Règles alternatives

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

- en cas d'extension, dans la continuité et à l'alignement du corps principal d'une construction implantée en recul, dans le respect du contexte environnant ;
- 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 destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

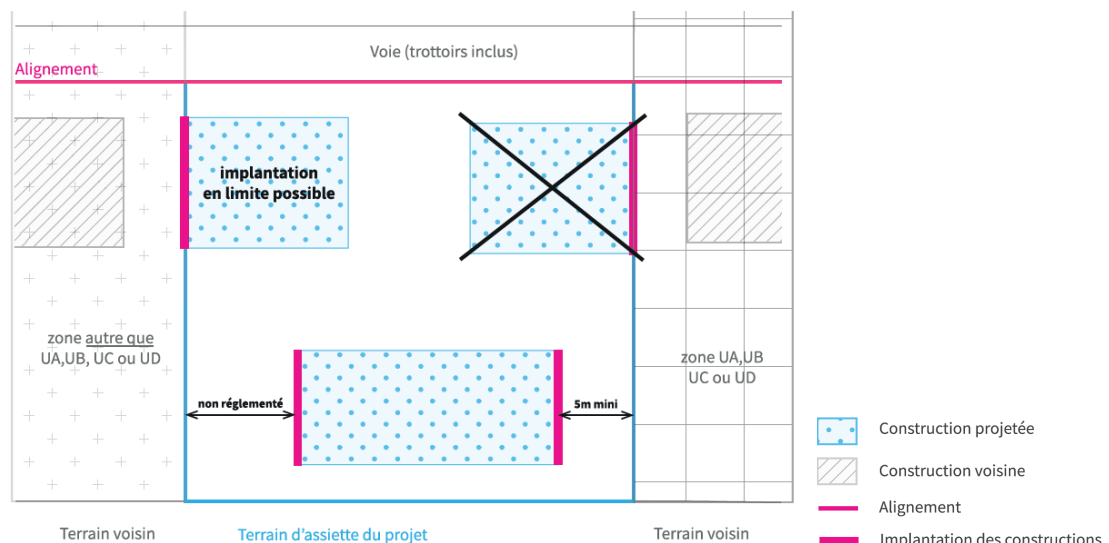
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### • Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

### • Règles alternatives

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de cette limite.



(schéma illustratif)

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

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

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

#### 4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas 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

###### • 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 15 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 20m.

###### • Règles alternatives

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

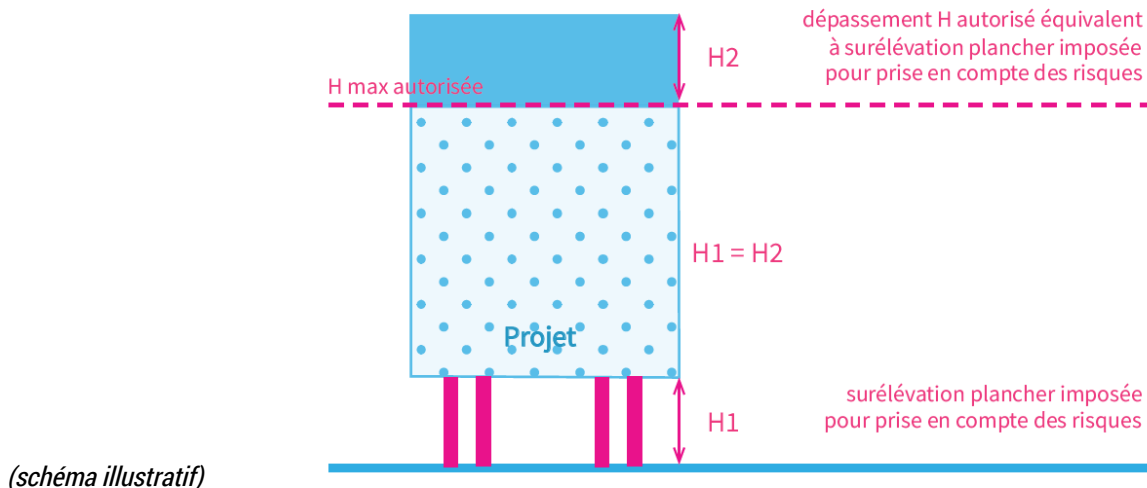
- La hauteur sous dalle des locaux d'activité (hors bureau) est fixée à 4 m minimum.

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

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

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



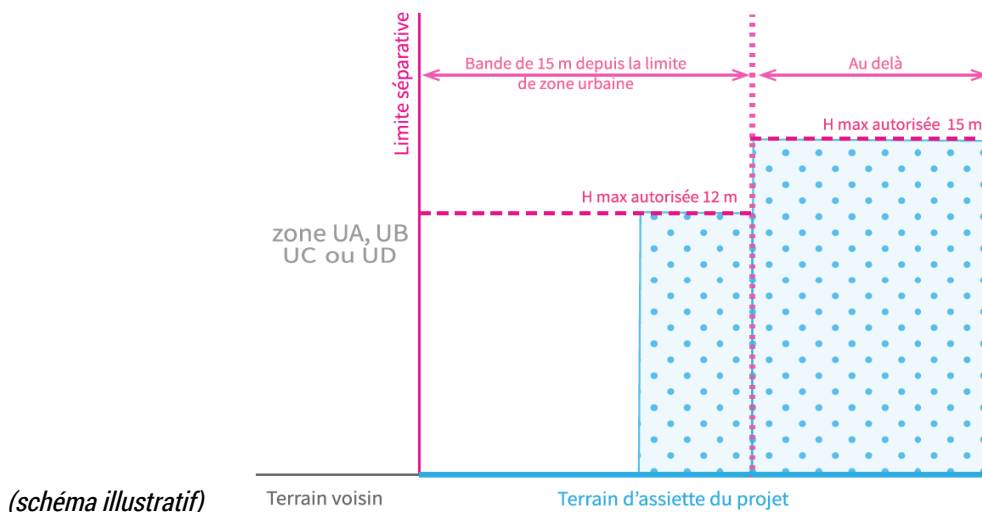


## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf 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 construction projetée est implantée en limite séparative, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.
- Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la hauteur de la construction nouvelle est limitée à 12m dans une bande de 15 m de large à compter de la limite parcellaire.



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

## 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

## 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

### • Aspect des matériaux

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

### • Toitures

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, à la restauration, ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales.

### • 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.

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

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

Lorsque l'unité foncière dispose avant travaux d'un pourcentage de pleine terre inférieur à 20%, ou si le projet ne permet pas de les atteindre, le projet doit générer l'équivalent de l'emprise au sol bâtie créée en espaces végétalisés ou perméables, en tenant compte des coefficients de pondération définis à l'article 6.2. des règles communes.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

##### 7.1.3. Dispositions particulières

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

##### • 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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).

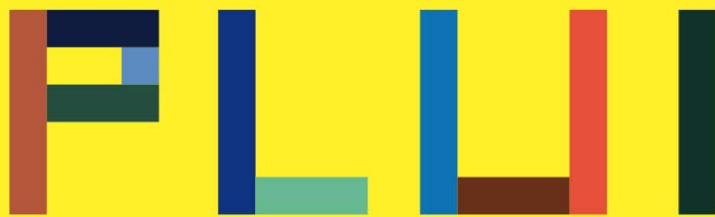
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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 UE2**

***Zone économique dédiée aux activités de production industrielle***

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**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 ..... 7

### **ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7**

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 9

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 10

### **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 ..... 11

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 12**

### **ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12**

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 13

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 13

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 ..... 15**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 15

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 16

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 16

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 16

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



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

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 18**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b>	<b>18</b>
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	18
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	18
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b>	<b>19</b>
8.1. ACCÈS	19
8.2. VOIRIES	19
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>19</b>
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	19
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	19
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	19
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	19
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	19
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	19
<b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES</b>	<b>19</b>

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière, en secteurs UE2e et UE2v

##### Habitation :

- Les constructions nouvelles destinées au logement, **sauf** en secteur UE2v
- Les constructions destinées à l'hébergement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros, en secteur UE2v
- Les constructions nouvelles destinées aux hôtels
- Les constructions nouvelles destinées aux autres hébergements touristiques
- Les constructions destinées au cinéma

De plus dans les secteurs UE2e et UE2v sont interdites les constructions destinées :

- à l'artisanat et au commerce de détail
- à la restauration
- aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- aux hôtels
- aux autres hébergements touristiques.

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf dans les secteurs UE2z
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dans les secteurs UE2e et UE2v,
- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sauf dans les secteurs UE2z
- Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacle, sauf dans les secteurs UE2z
- Les constructions destinées aux équipements sportifs, sauf dans les secteurs UE2z

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public **sauf** dans les secteurs UE2v et UE2z.

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

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

Dans les secteurs UE2e sont aussi interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'industrie
- les constructions nouvelles destinées aux bureaux.

Dans les secteurs UE2v sont aussi interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées aux entrepôts
- les constructions destinées aux bureaux.

**Dans les zones de prescriptions Sandvik-Eurotungstène Z1 et Z2** délimitées sur le document graphique B2 « *Plan des risques anthropiques* » :

- les constructions à destination **autre que** l'industrie ou l'entrepôt ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

## **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 habitations légères de loisirs
- Les aires de jeu et de sport, sauf dans les secteurs UE2z
- Les piscines annexes à l'habitation.
- Dans les secteurs UE2v, tous les usages et affectations du sol qui ne sont pas nécessaires aux "autres équipements recevant du public" et notamment :

- les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets.
- Dans les secteurs UE2e tous les usages et affectations du sol qui ne sont pas nécessaires aux entrepôts et au commerce de gros et notamment :
  - les dépôts de véhicules,
  - les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets.

Dans les zones de prescriptions Sandvik-Eurotungstène Z1 et Z2 délimitées sur le document graphique B2 « *Plan des risques anthropiques* » :

- les aires de stationnement à l'air libre, non liées à l'activité industrielle.

### 1.3. Activités et installations interdites

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

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

### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

#### • Exploitation agricole et forestière :

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'exploitation agricole** sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

#### • Habitation :

**Les constructions nouvelles destinées au logement** sont autorisées à condition qu'elles soient situées en secteur UE2v et qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

**Les extensions de logements** sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019)
- à condition de ne pas générer de logement supplémentaire

et dans la limite d'un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant l'existant et l'extension.

En secteur UE2v : les extensions de logements sont autorisées sans condition de surface, uniquement dans le cadre de l'aménagement d'aires d'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* ».

. 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 à condition d'être situées dans les centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition d'être situées dans une centralité urbaine commerciale ou dans un espace de développement commercial délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Les extensions de constructions destinées aux hôtels sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil.

Les extensions de constructions destinées aux autres hébergements touristiques sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil.

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

Les autres équipements recevant du public en secteur UE2v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

**Les constructions nouvelles destinées aux bureaux** sont autorisées, (sauf en secteur UE2e et UE2v où elles sont interdites) :

- à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le fonctionnement d'une activité d'entrepôt, d'industrie, ou de commerce de gros implantée sur la même unité foncière,
- et que la surface de plancher affectée au bureau ne représente pas plus de 75% de la surface de plancher totale du projet (activités et bureau).

**L'extension des constructions destinées aux bureaux** est autorisée, (sauf en secteur UE2v où elles sont strictement interdites) dans la limite de la création de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux, en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

Cette disposition s'applique aussi en secteur UE2e.

Dans la zone de prescriptions Sandvik-Eurotungstène Z2 délimitée sur le document graphique B2 « *Plan des risques anthropiques* », les constructions destinées à **l'industrie et aux entrepôts** sont autorisées à condition d'être confinées.

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

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

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

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

**Les dépôts de véhicules** sont autorisés (sauf dans les secteurs UE2e où ils sont interdits), sous réserve d'être liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

**Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage** sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UE2v

**Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs UE2v et 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 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

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

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 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).



### **3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale**

Non règlementé.

## 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).

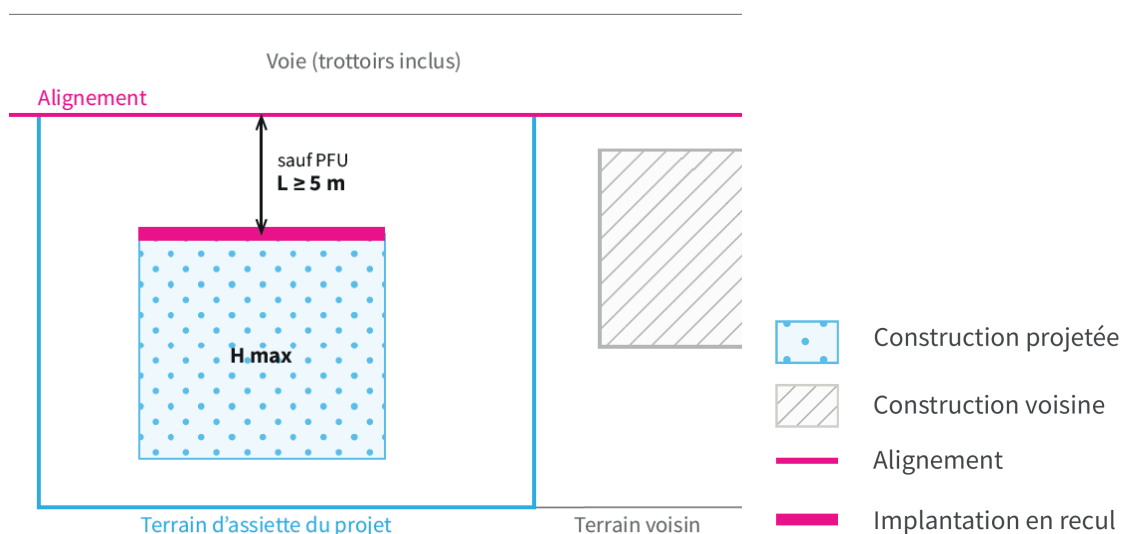
Dans le **périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

#### 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 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)

##### • Règles alternatives

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

- en cas d'extension, dans la continuité et à l'alignement du corps principal d'une construction implantée en recul, dans le respect du contexte environnant ;
- 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 destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

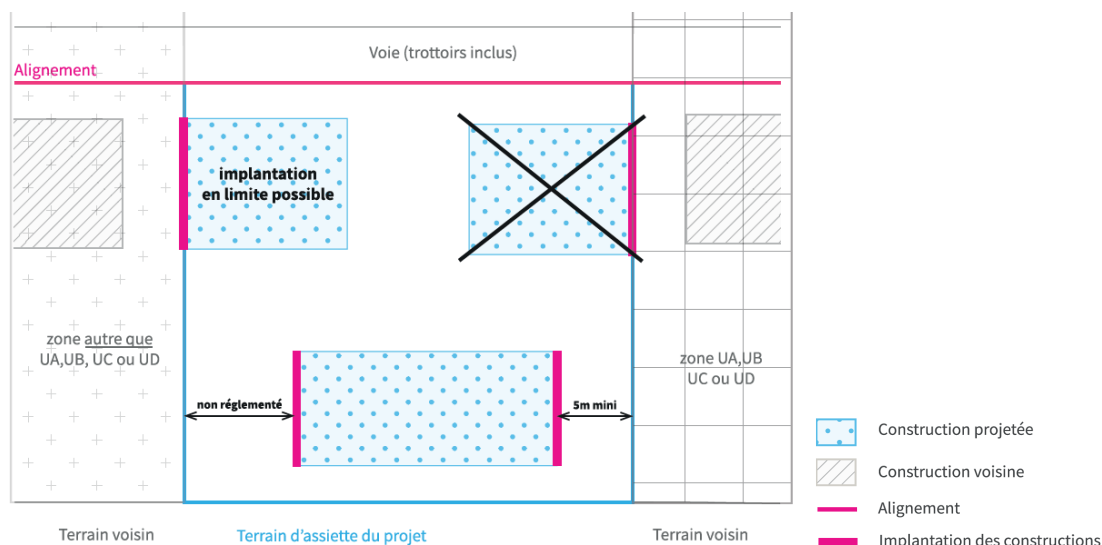
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### • Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

### • Règles alternatives

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de cette limite.



(schéma illustratif)

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

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

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

#### 4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas 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

###### • 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 20 m. Toutefois un dépassement de la hauteur maxi est autorisé pour les installations techniques liées à l'activité industrielle.

- 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 20m.

###### • Règles alternatives

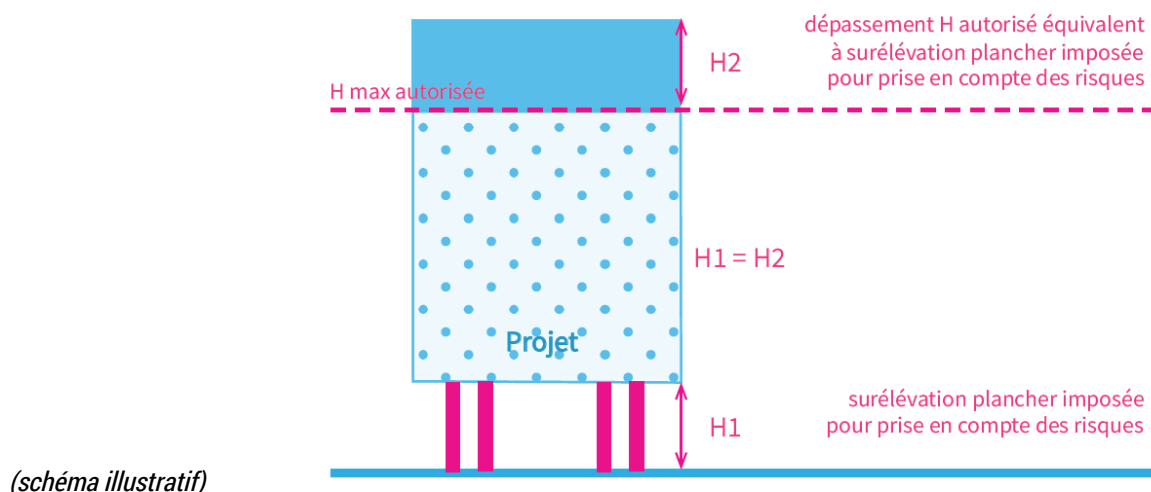
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas réglementée.

- La hauteur sous dalle des locaux d'activité (hors bureau) est fixée à 4 m minimum.

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

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

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

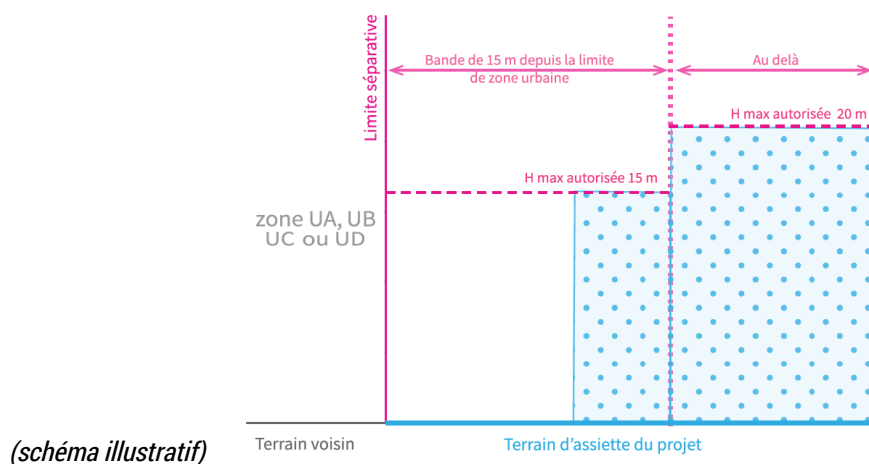


## 2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf 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 construction projetée est implantée en limite séparative, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.
- Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la hauteur de la construction nouvelle est limitée à 15m dans une bande de 15 m de large à compter de la limite parcellaire.



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

## 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

## 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

### • Aspect des matériaux

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

### • Façades

Les façades des constructions nouvelles donnant directement sur les zones de prescriptions Sandvik-Eurotungstène Z1 et Z2 délimitées sur le document graphique B2 « *Plan des risques anthropiques* » doivent être protégées contre les risques de surpression.

### • Toitures

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, à la restauration, ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales.

### • 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.

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

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

Lorsque l'unité foncière dispose avant travaux d'un pourcentage de pleine terre inférieur à 20%, ou si le projet ne permet pas de les atteindre, le projet doit générer l'équivalent de l'emprise au sol bâtie créée en espaces végétalisés ou perméables, en tenant compte des coefficients de pondération définis à l'article 6.2. des règles communes.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

##### 7.1.3. Dispositions particulières

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

##### • 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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).

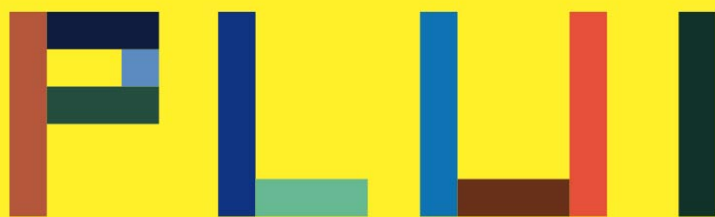
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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 UE3**

***Zone économique productive et de services***

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

## **PREAMBULE ..... 4**

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 5

1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 6

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

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 8

### **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 9**

3.1. 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 .. 11

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 12

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 12

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 13**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 13

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 13

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 14

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 14

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 14**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS .....</b>	<b>14</b>
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES .....</b>	<b>14</b>
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES .....</b>	<b>15</b>
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS .....</b>	<b>15</b>

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

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

##### Habitation :

- Les constructions nouvelles destinées au logement,
- Les constructions destinées à l'hébergement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros, en secteur UE3n
- Les constructions destinées au cinéma

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacle, sauf dans les secteurs UE3z
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public, sauf dans les secteurs UE3z.

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

#### Sont interdits :

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

- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires de jeu et de sport, sauf dans les secteurs UE3z
- Les piscines annexes à l'habitation.

### 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 :**

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'exploitation agricole** sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Habitation :**

**Les extensions de logements** sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019)
  - à condition de ne pas générer de logement supplémentaire
- et dans la limite d'un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant l'existant et l'extension.

• **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* ».
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD) : ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
- . Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

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

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

- . Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).
- . Peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

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

**Les constructions destinées à la restauration** sont autorisées à condition d'être situées dans les centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées au commerce de gros** sont autorisées sous réserve de 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**

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'industrie** sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées aux entrepôts** sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés 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

## 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

- . bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

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**

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 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale**

Non réglementé.

## 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).

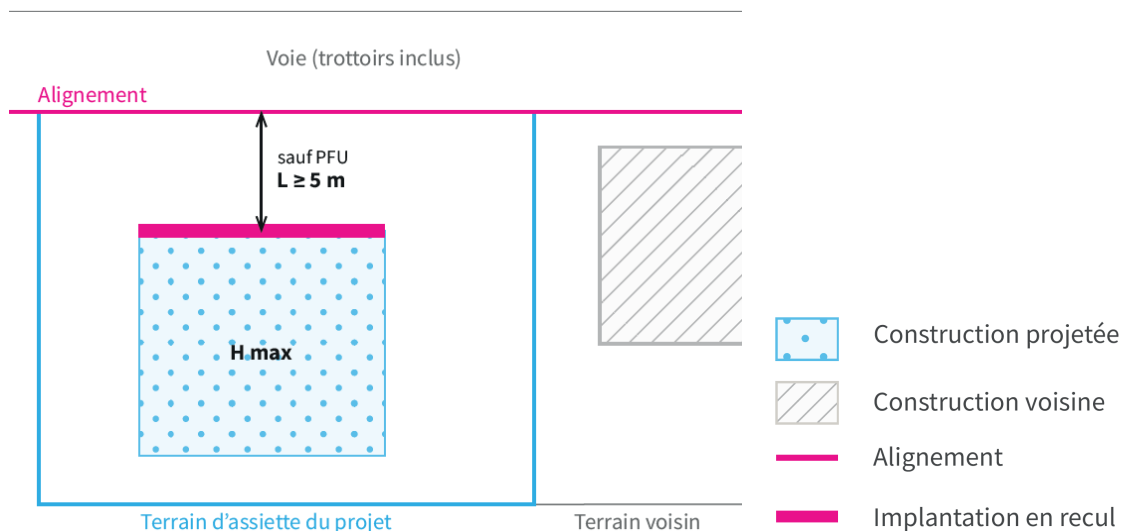
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UE3w :

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)

En secteur UE3w : les constructions et installations peuvent être implantées librement par rapport aux voies.

##### • Règles alternatives

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

- en cas d'extension, dans la continuité et à l'alignement du corps principal d'une construction implantée en recul, dans le respect du contexte environnant ;
- 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 destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

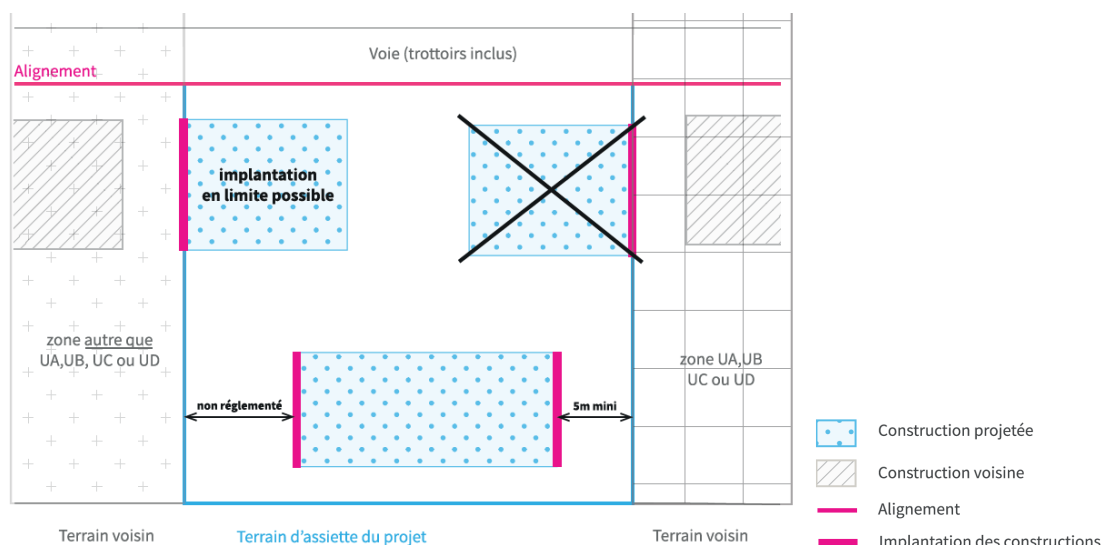
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### • Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

### • Règles alternatives

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de cette limite.



(schéma illustratif)

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

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

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

#### 4.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum n'est pas 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

###### • 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 20 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 20m.

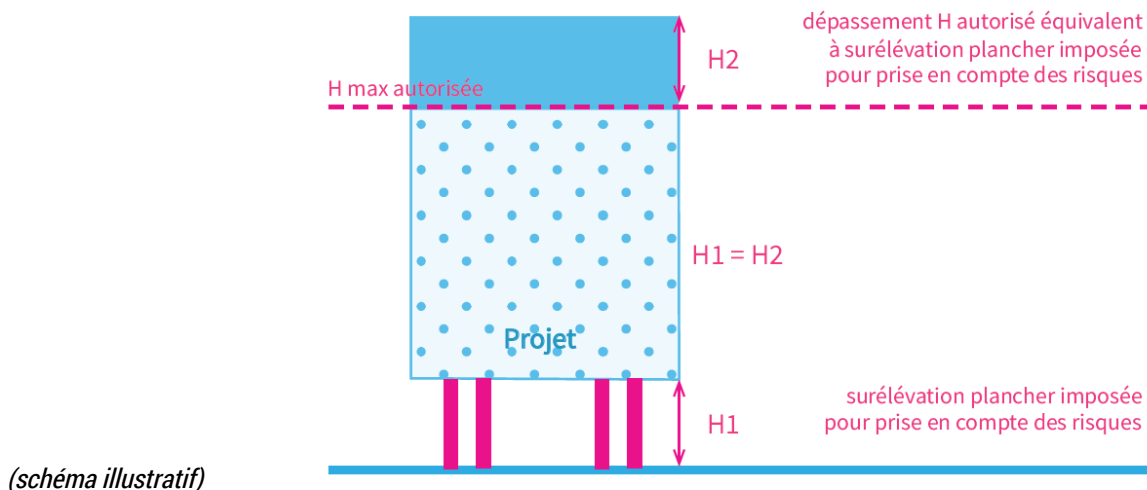
###### • Règles alternatives

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

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

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

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



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

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

## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

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

## 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

## 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

### • Aspect des matériaux

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

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

• **Toitures**

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, à la restauration, ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales.

• **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.

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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



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

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

Lorsque l'unité foncière dispose avant travaux d'un pourcentage de pleine terre inférieur à 20%, ou si le projet ne permet pas de les atteindre, le projet doit générer l'équivalent de l'emprise au sol bâtie créée en espaces végétalisés ou perméables, en tenant compte des coefficients de pondération définis à l'article 6.2. des règles communes.

### **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).

##### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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).

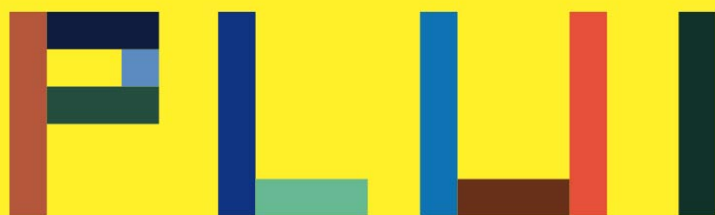
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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 UE4**

***Zone économique tertiaire et technologique***

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**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 ..... 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 .. 12

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 12

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 12

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 13**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 13

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 13

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 14

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 14

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 14**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b>	<b>14</b>
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b>	<b>14</b>
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>15</b>
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b>	<b>15</b>
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b>	<b>15</b>

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

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

##### Habitation :

- Les constructions nouvelles destinées au logement,
- Dans le secteur compris dans la zone de prescriptions de l'Institut Laue Langevin (ILL) figurant sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques » : toutes les constructions destinées au logement (constructions nouvelles et extensions).
- Les constructions destinées à l'hébergement **sauf** en secteur UE4g et 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 ».

##### Commerce et activités de service

- 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 salles d'art et de spectacle
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public

### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

#### Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs

- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs
- Les piscines annexes à l'habitation.

### 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 :**

Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'exploitation agricole** sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

• **Habitation :**

**Les extensions de logements** sont autorisées dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi (20/12/2019)
- à condition de ne pas générer de logement supplémentaire

et dans la limite d'un total de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher incluant l'existant et l'extension.

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* », **les constructions destinées à l'hébergement** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité déjà présente sur le site, qu'elles soient nécessaires à l'activité de recherche et qu'elles respectent les dispositions applicables à la zone de prescription de l'ILL (cf annexe 7C du PLUI).

• **Commerce et activités de service :**

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

- . Etre situées dans un espace de développement commercial, **ou** dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».
- . Lorsqu'elles sont implantées à moins de 50 m d'une zone urbaine mixte (zone UA, UB, UC ou UD) : ne pas générer de nuisances pour le voisinage 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 à condition d'être situées dans les centralités urbaines commerciales délimitées sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

**Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées à condition d'être situées dans une centralité urbaine commerciale ou dans un espace de développement commercial délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».

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

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* », **les constructions destinées aux établissements d'enseignement**,

**de santé et d'action sociale** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité déjà présente sur le site et qu'elles soient nécessaires à l'activité de recherche.

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

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), **les constructions destinées à l'industrie** sont autorisées sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone,
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

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

- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

## 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

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

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 3.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

### 3.3. Dispositions en faveur de la mixité sociale

Non réglementé.

## 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).

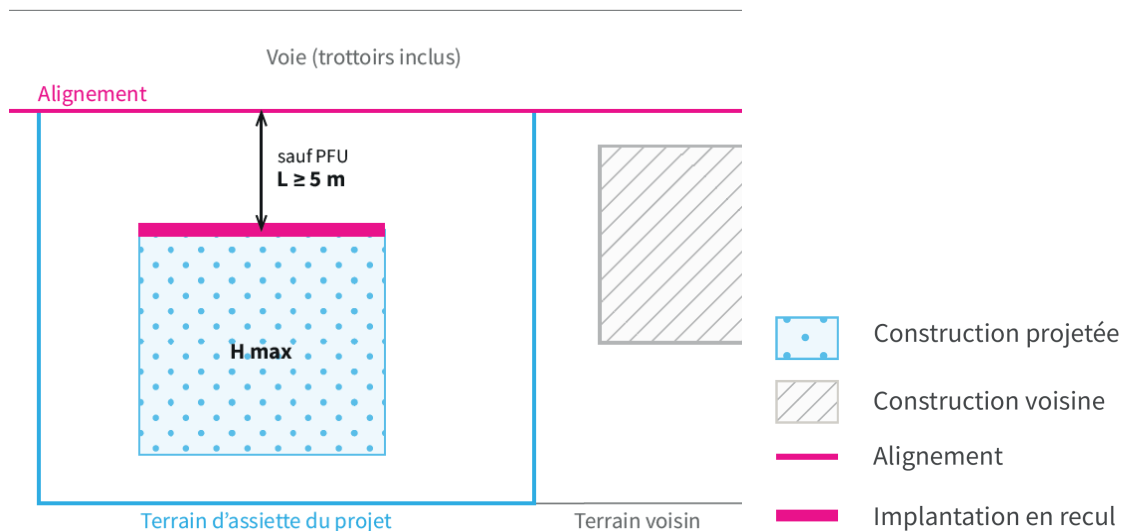
#### 4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UE4w :

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)

En secteur UE4w : les constructions et installations peuvent être implantées librement par rapport aux voies.

##### • Règles alternatives

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

- en cas d'extension, dans la continuité et à l'alignement du corps principal d'une construction implantée en recul, dans le respect du contexte environnant ;

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

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

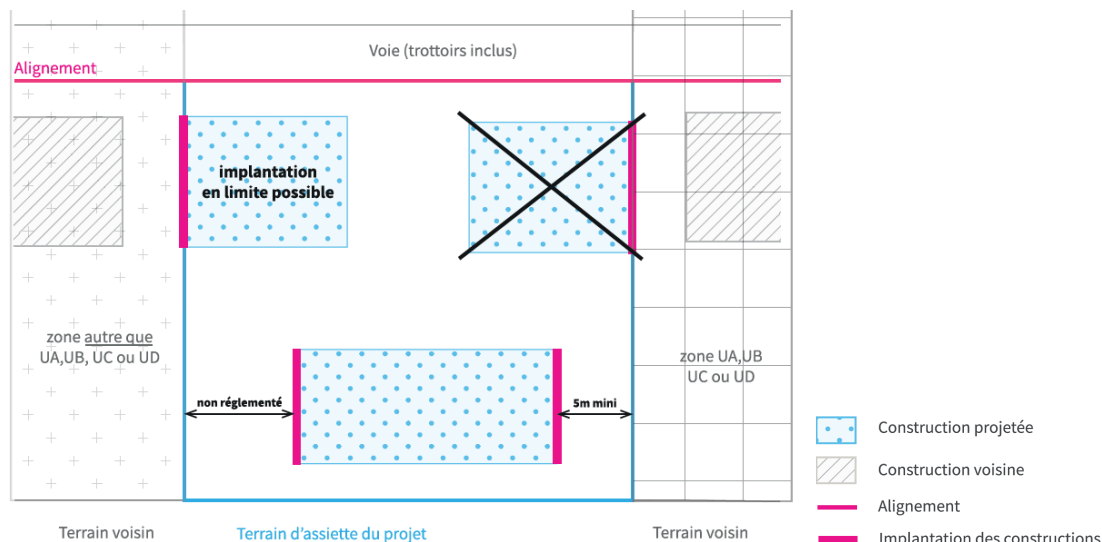
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

### • Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

### • Règles alternatives

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone urbaine mixte (UA, UB, UC ou UD), la construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de cette limite.



(schéma illustratif)

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

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

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

### 4.4. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 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 20m.

##### • Règles alternatives

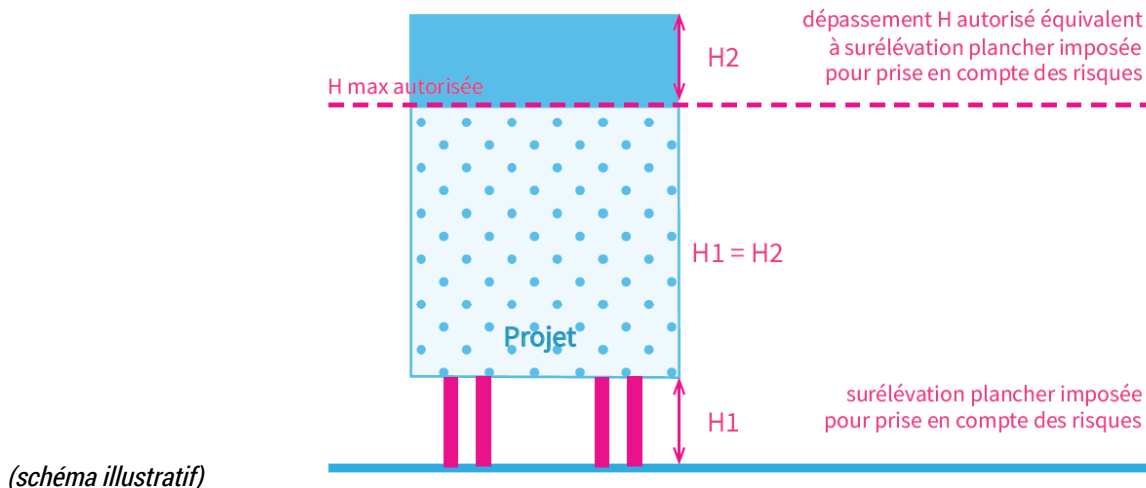
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt général et aux services publics n'est pas règlementée.

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

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

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





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

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

## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

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

## 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

## 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

### • Aspect des matériaux

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

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture, sauf pour les typologies d'architecture présentant déjà ce dispositif, à la date d'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

• **Toitures**

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, à la restauration, ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent être aménagées avec des équipements de production d'énergies renouvelables ou permettre la gestion des eaux pluviales.

• **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.

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

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

Lorsque l'unité foncière dispose avant travaux d'un pourcentage de pleine terre inférieur à 20%, ou si le projet ne permet pas de les atteindre, le projet doit générer l'équivalent de l'emprise au sol bâtie créée en espaces végétalisés ou perméables, en tenant compte des coefficients de pondération définis à l'article 6.2. des règles communes.

### **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).

##### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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).

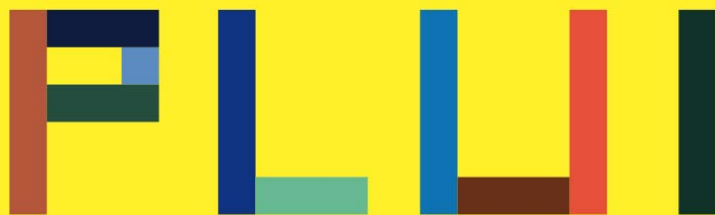
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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 UV**

*Parcs urbains*

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**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 ..... 6

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6

### **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 .. 10

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 10

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 10

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 12**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 12

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 12

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 13

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 13

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



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

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

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....	15
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS .....	15
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES .....	15
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	16
8.1. ACCÈS .....	16
8.2. VOIRIES .....	16
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	16
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	16
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES .....	16
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES .....	16
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES .....	16
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES .....	16
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE .....	16
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....	16

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Habitation :

- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l'hébergement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions destinées aux hôtels.
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques.
- Les constructions destinées au cinéma

##### 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

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs

### 1.3. Activités et installations interdites

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

**Sont interdites :**

- Les activités commerciales de détail et de proximité.
- 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

Se reporter aux dispositions de l'article 2.1 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

### 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 dans la zone,
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

### 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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**

Non règlementé.

## 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* », les constructions peuvent être implantées librement.

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

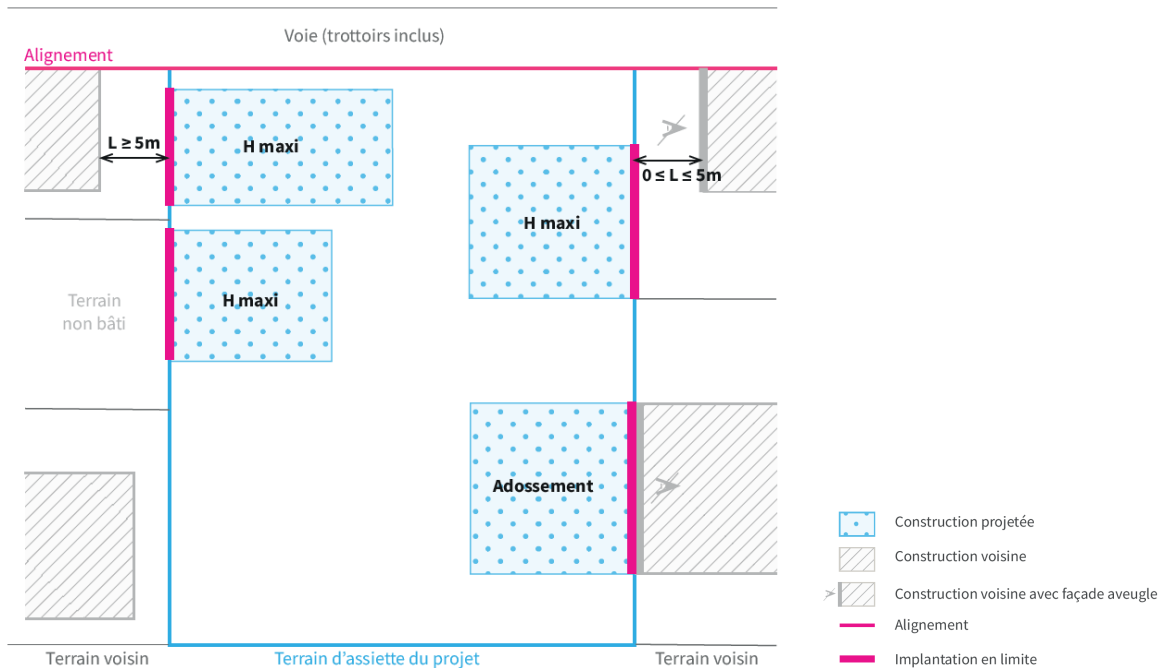
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **Règle générale**

**Implantation en limite séparative**

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « *Atlas des formes urbaines : implantations et emprises* », les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives :

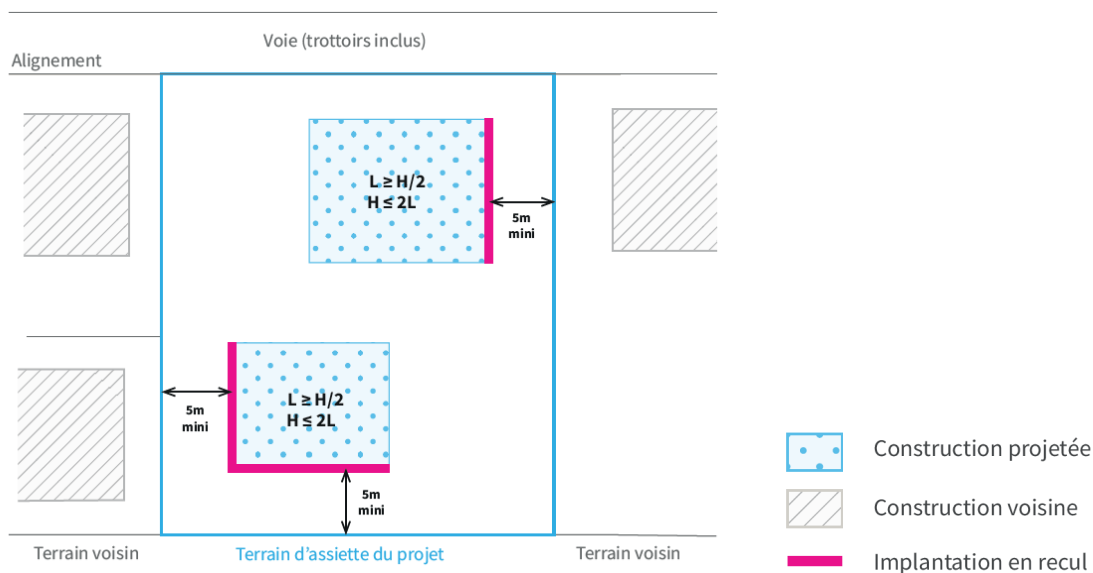
- s'il est possible de s'adosser à une construction voisine
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 5m de la limite ;
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.



*(schéma illustratif)*

### Implantation en recul

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m ( $L \geq H/2$  avec 5 m mini).



*(schéma illustratif)*

- **Règles alternatives**

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

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

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

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

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

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

#### 4.4. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

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

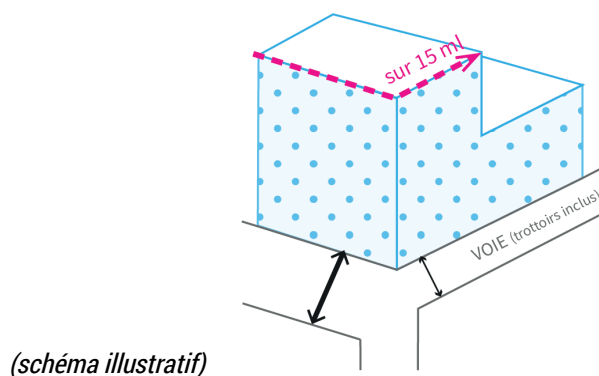
- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 15m.

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

Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « *Atlas des formes urbaines : hauteurs* », la hauteur sur voie ne doit pas excéder la hauteur définie au point 1.



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.



### 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

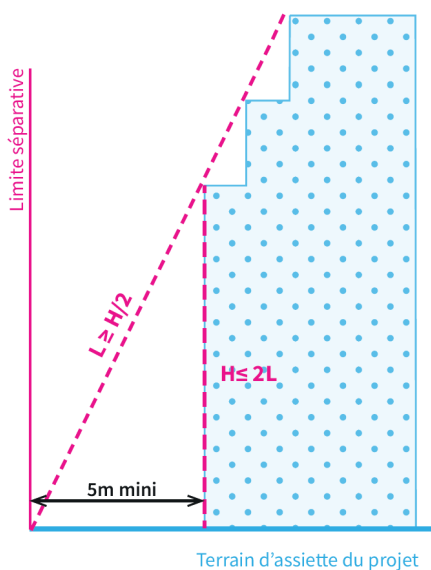
En cas d'implantation en limite :

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

- en cas d'adossement à une construction voisine,
- 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 ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.

En cas d'implantation en recul :

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 ( $H \leq 2L$ ).



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

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

#### • Aspect des matériaux

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

#### Est interdit :

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

#### • Toitures

##### Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

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

Ces conditions sont cumulatives.

#### Règles alternatives :

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

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

#### • Éléments techniques, antennes, panneaux solaires...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction avec émergence et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilations, les climatiseurs, les installations et les locaux techniques liés à la sécurité, à l'accessibilité (escaliers, ascenseurs...) et aux différents réseaux (lignes haute tension, antennes) ou

nécessaires à la production d'énergies renouvelables, doivent être regroupés et faire l'objet de la meilleure intégration possible de façon à ce que leur impact visuel depuis l'espace public soit minimisé.

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementé.

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

- Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 80% 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).

##### 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

###### • 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

##### 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**

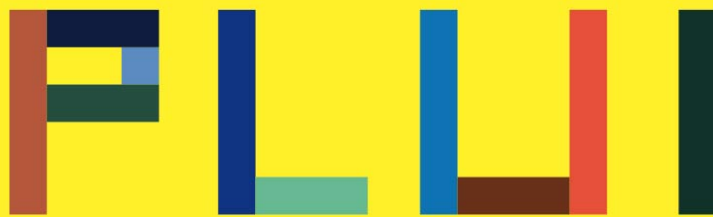
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **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 UZ1**

*Equipements collectifs*

> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022



**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

## **PREAMBULE ..... 4**

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 5

1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 6

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

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

2.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 8

### **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 9**

3.1. 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 ..... 10

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 12

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 12

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 12

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 12

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 14**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 14

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 14

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 15

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 15

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 15**



<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b>	<b>15</b>
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b>	<b>15</b>
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>16</b>
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b>	<b>16</b>
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b>	<b>16</b>

## **CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 17**

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b>	<b>17</b>
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	17
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	17
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b>	<b>18</b>
8.1. ACCÈS	18
8.2. VOIRIES	18
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>18</b>
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	18
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	18
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	18
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	18
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	18
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	18
<b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES</b>	<b>18</b>

## **PREAMBULE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

##### Habitation :

- Les constructions destinées au logement **sauf** en secteur UZ1v
- Les constructions destinées à l'hébergement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détail, **sauf** en UZ1c
- Les constructions nouvelles destinées à la restauration **sauf** en secteur UZ1c
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions nouvelles destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, **sauf** en secteur UZ1c.
- Les constructions destinées aux hôtels, **sauf** en secteur UZ1c.
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques, **sauf** en secteur UZ1c.

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie

### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

#### Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping **sauf** en secteur UZ1c
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés

- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sauf en secteur UZ1v
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sauf en secteur UZ1v
- Les habitations légères de loisirs **sauf** en secteur UZ1c

### 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 nouvelles activités commerciales de détail et de proximité **sauf en secteur UZ1c**.
- 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).

• **Habitation :**

**Les constructions destinées au logement** sont autorisées uniquement dans les secteurs UZ1v, dans le cadre de l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

• **Commerce et activités de service :**

**Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,**

- les extensions et réhabilitations dans l'ensemble de la zone,
- les constructions nouvelles uniquement en secteur UZ1c, 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), uniquement en secteur UZ1c : 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).

. Uniquement en secteur UZ1c : 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* ».

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

Les autres équipements recevant du public en secteur UZ1v à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

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

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Les constructions destinées aux bureaux, dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer l'administration des équipements implantés dans la zone.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone,
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs UZ1v et 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

- les extensions et réhabilitations dans l'ensemble de la zone,
- les constructions nouvelles uniquement en secteur UZ1c,

sont autorisées, 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 :

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

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) ;

. en secteur UZ1c : peut être relocalisé en conservant la surface de vente acquise.

- en secteur UZ1c : une activité commerciale de détail et de proximité existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

- en secteur UZ1c : l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement.

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

## **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

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

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**

Non règlementé.

## 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).

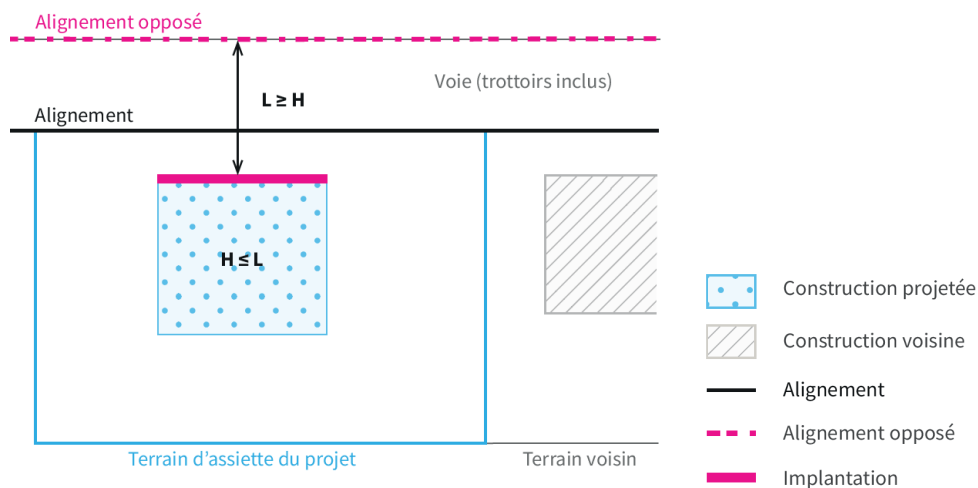
Dans le **périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

#### 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)

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

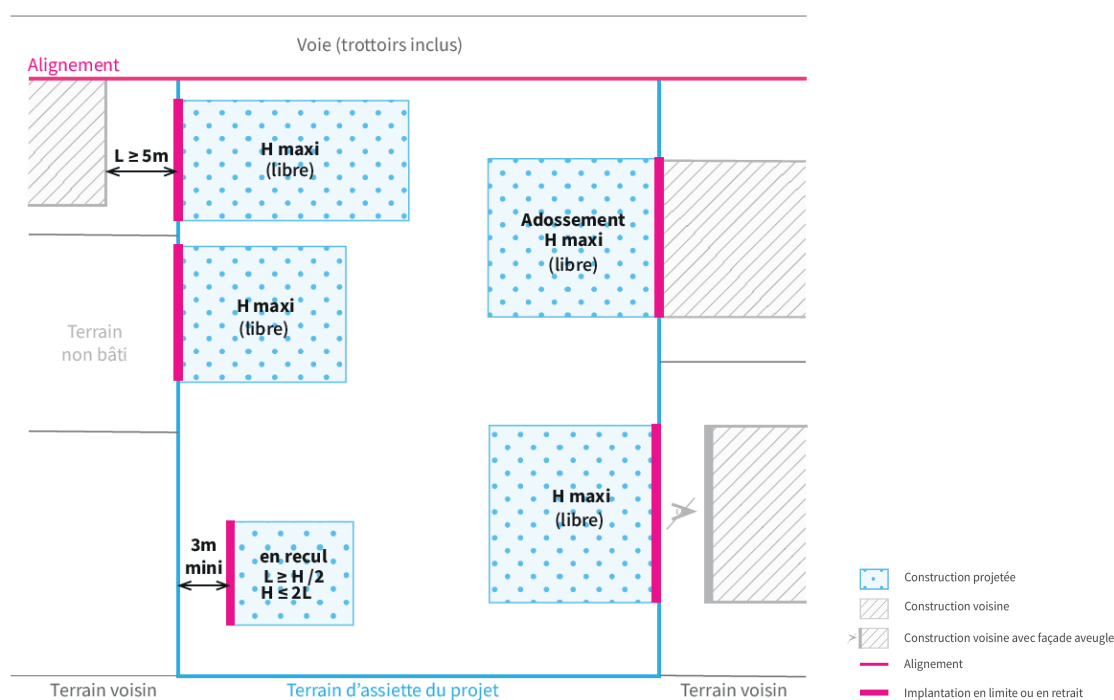
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « *Atlas des formes urbaines : implantations et emprises* », les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives :

- s'il est possible de s'adosser à une construction voisine
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 5m de la limite ;
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

### Implantation en recul

- lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative,
- 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 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)

### • Règles alternatives

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

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

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement ...).

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

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

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

#### **4.4. Emprise au sol des constructions**

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

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

Sans objet.

#### **4.6. Hauteur des constructions et des installations**

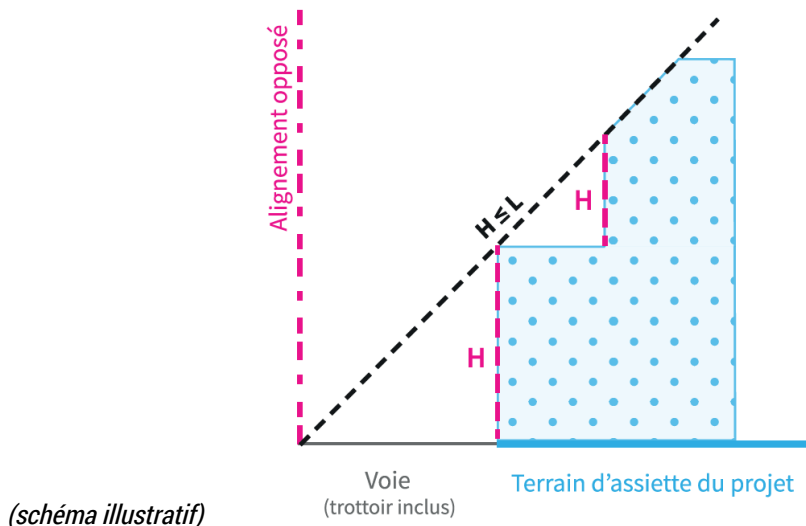
##### **1. Hauteur maximale**

La hauteur maximum des constructions n'est pas réglementée.

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, avec possibilité éventuelle de dépasser la hauteur maximale.
- La hauteur des installations posées au sol n'est pas réglementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 20m.

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

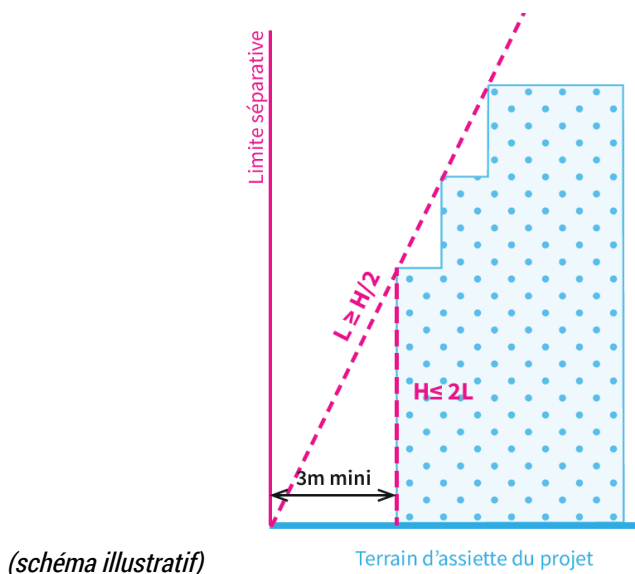


### 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur de la construction projetée peut atteindre la hauteur maximum définie au point 1 :

- en cas d'adossement à une construction voisine
- s'il existe au droit de la construction projetée une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

Dans les autres cas, notamment lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N), 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 ( $H \leq 2L$ ).



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

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

#### • Aspect des matériaux

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

#### Est interdit :

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

#### • Façades

Les façades des constructions nouvelles donnant directement sur les zones de prescriptions Sandvik-Eurotungstène Z1 et Z2 délimitées sur le document graphique B2 « Plan des risques anthropiques » doivent être protégées contre les risques de surpression.

#### • Toitures

##### Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

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

Ces conditions sont cumulatives.

#### Règles alternatives :

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

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

• **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 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).

##### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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).

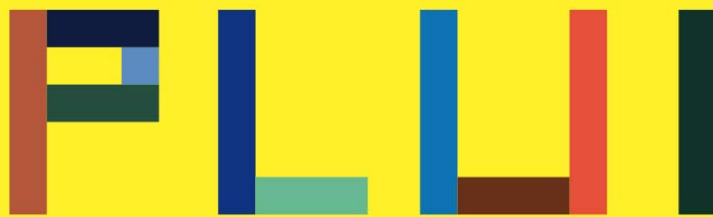
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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 UZ2**

***Campus universitaire***

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

## **PREAMBULE ..... 4**

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES ..... 5

1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ..... 5

1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES ..... 6

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

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 6

2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ..... 7

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

### **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ..... 8**

3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE ..... 8

3.2. RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES SUPÉRIEURS ..... 8

3.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ..... 8

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 9**

### **ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 9**

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..... 10

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 10

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 10

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 12**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 12

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 12

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 13

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 13

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

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

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

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....	15
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS .....	15
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES .....	15
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES .....	16
8.1. ACCÈS .....	16
8.2. VOIRIES .....	16
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	16
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	16
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES .....	16
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES .....	16
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES .....	16
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES .....	16
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE .....	16
ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES .....	16

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.1. Constructions interdites

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

##### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

##### Habitation :

- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l'hébergement **sauf** en secteur UZ2g

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux hôtels.
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques.
- Les constructions destinées au cinéma

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie en secteur UZ2g.

#### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

##### Sont interdits :

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

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs

### 1.3. Activités et installations interdites

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

- Les carrières.

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

### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

#### • Exploitation agricole et forestière :

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

#### • Commerce et activités de service :

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

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

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

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

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

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

. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UZ2g, **les constructions destinées à l'industrie** sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone .

**Les constructions destinées aux entrepôts** sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

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

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

**Les 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 dans la zone,

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

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

## 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement.

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

## **ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

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

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**

Non réglementé.



## 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

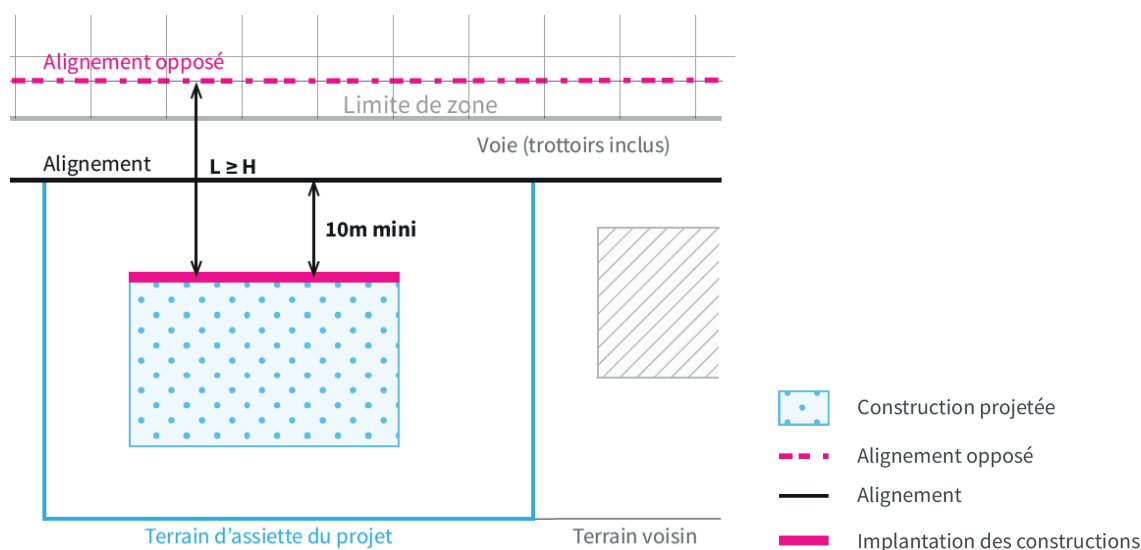
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.1 des règles communes (dans les dispositions générales).

##### • 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 »*, les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la voie constitue une limite de zone, les constructions doivent être implantées :

- avec une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou la limite de fait opposés au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ),
- et avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

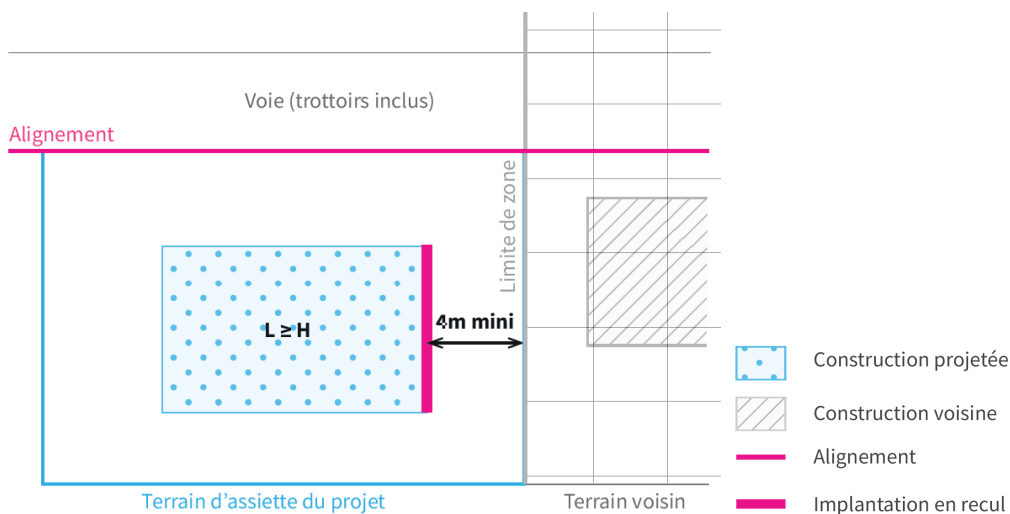
## 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Toutefois, lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone, 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 différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



(schéma illustratif)

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

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

## 4.4. Emprise au sol des constructions

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

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

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

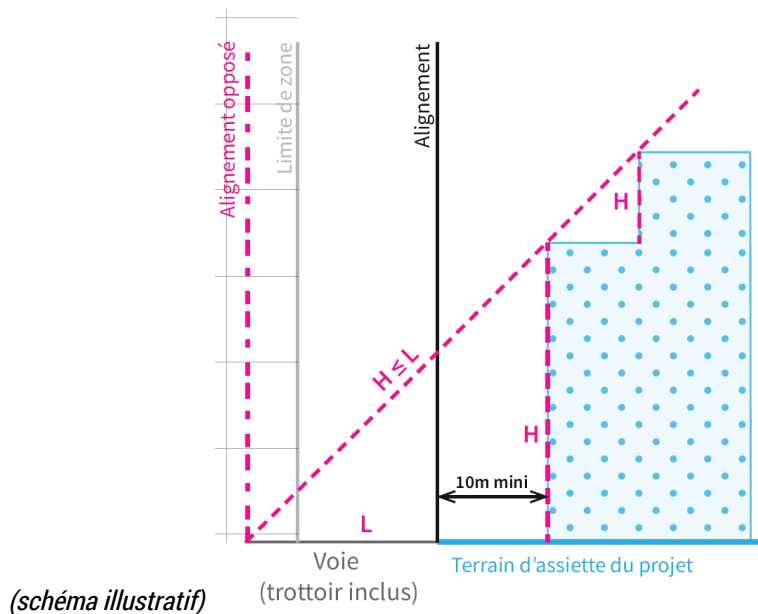
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- En secteur UZ2g : **24 m** au faîtage ou au sommet du dernier acrotère.
- Dans le reste de la zone : **27 m** au faîtage ou au sommet du dernier acrotère.
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes 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 20m.

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

La hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Lorsque la voie constitue une limite de zone, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ), avec un recul de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.

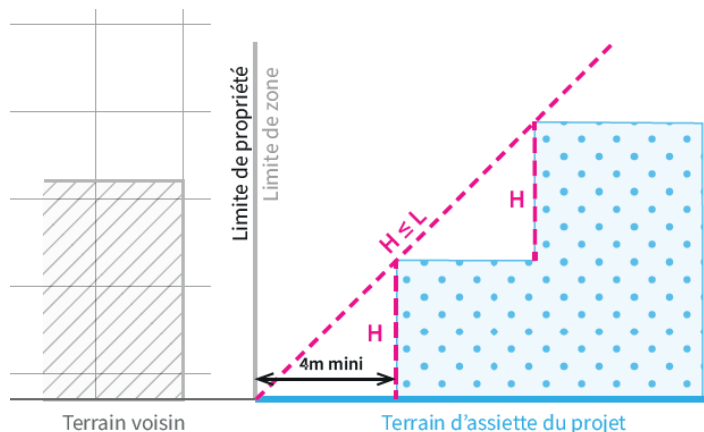


## 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Toutefois, lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative

considérée ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ), avec un recul de 4m minimum.



(schéma illustratif)

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

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

#### • Aspect des matériaux

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

#### Est interdit :

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

#### • Toitures

##### Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

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

Ces conditions sont cumulatives.

#### Règles alternatives :

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

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;

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

• **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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).

##### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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 UZ3**

*Défense nationale et administration pénitentiaire*

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**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 ..... 9

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 11

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 11

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 11

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 11

### **ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 13**

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ..... 13

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 13

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 14

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 14

### **ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS ..... 14**

<b>6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</b>	<b>14</b>
<b>6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES</b>	<b>14</b>
<b>6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>15</b>
<b>6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT</b>	<b>15</b>
<b>6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS</b>	<b>15</b>

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

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

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

##### Habitation :

- Les constructions destinées au logement

##### Commerce et activités de service

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détail
- Les constructions nouvelles destinées à la restauration
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions nouvelles destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions destinées aux hôtels.
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques.
- Les constructions destinées au cinéma

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie

### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

#### Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés

- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs

### 1.3. Activités et installations interdites

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

- Les nouvelles activités commerciales de détail et de proximité.
- Les carrières.

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

### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

#### • Commerce et activités de service :

Les extensions et réhabilitations de 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) 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).

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

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

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Les constructions destinées aux bureaux, dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer l'administration des équipements implantés dans la zone.

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

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

Les 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 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).

Les extensions et réhabilitations d'activité commerciale de détail et de proximité sont autorisées, sous réserve de répondre à l'une des conditions suivantes :

Au sein des centralités urbaines commerciales (CUC), 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), à condition qu'il soit situé dans une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant comprenant des activités commerciales de détail et de proximité, dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* », bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet).

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

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

Non règlementé.



## 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).

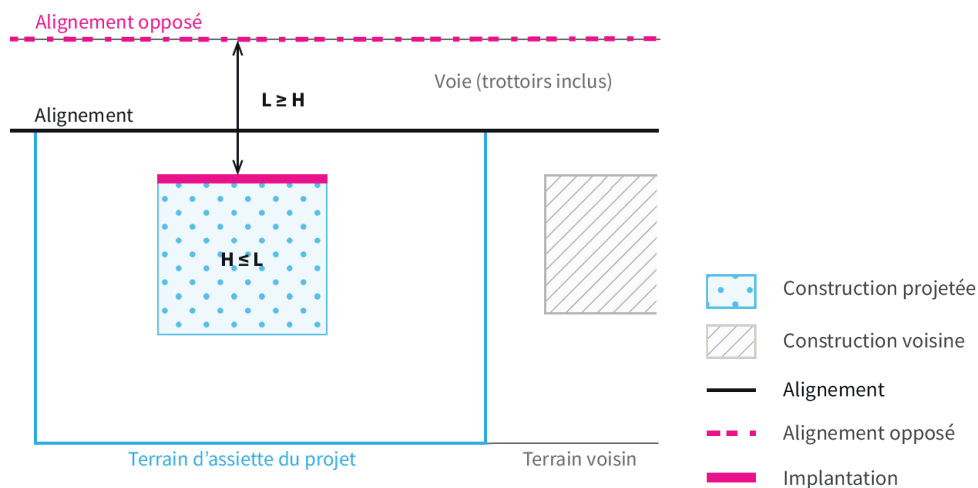
Dans le **périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)**, comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

#### 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 :

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)

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

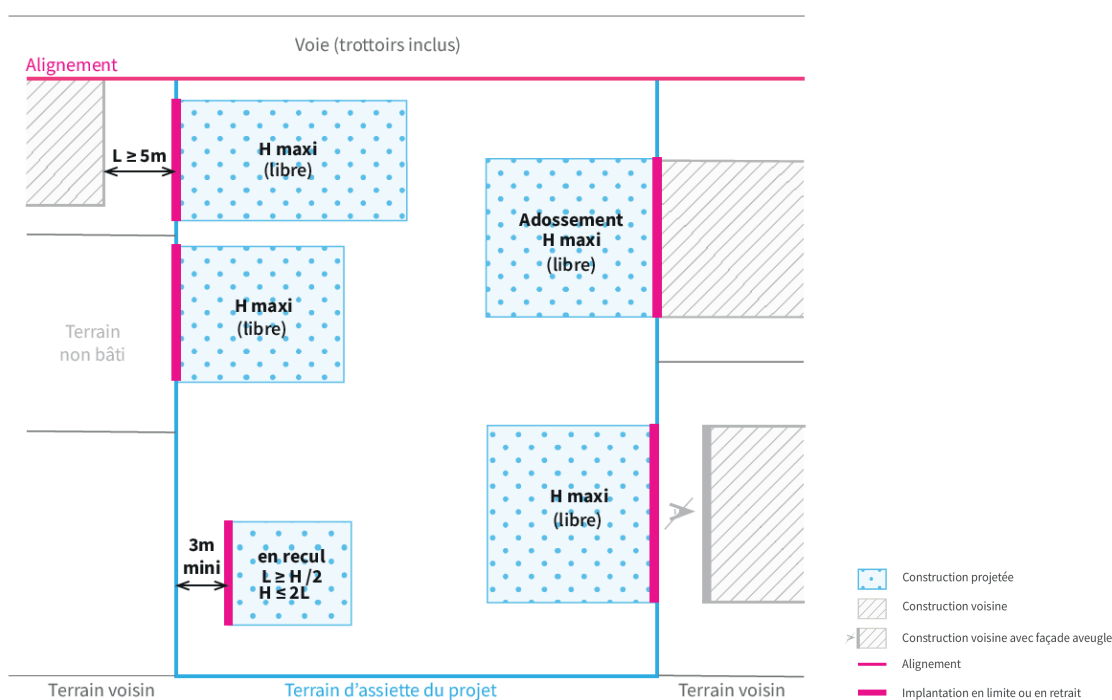
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 « *Atlas des formes urbaines : implantations et emprises* », les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives :

- s'il est possible de s'adosser à une construction voisine
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale édifiée à plus de 5m de la limite ;
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

### Implantation en recul

- lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative,
- 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 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)

### • Règles alternatives

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

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

- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins ;
- pour assurer la conformité de la construction avec les prescriptions du règlement des risques (cf. Tome 1.2 du règlement).
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, ou d'une profondeur inférieure à 15 m comptés à partir de l'alignement ...).

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

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

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

#### **4.4. Emprise au sol des constructions**

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

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

Sans objet.

#### **4.6. Hauteur des constructions et des installations**

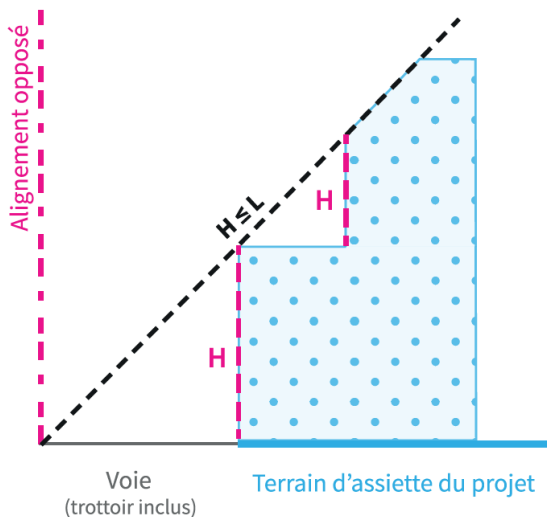
##### **1. Hauteur maximale**

La hauteur maximum des constructions n'est pas réglementée.

- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction, avec possibilité éventuelle de dépasser la hauteur maximale.
- La hauteur des installations posées au sol n'est pas réglementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique, des éoliennes, des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche, qui est limitée à 20m.

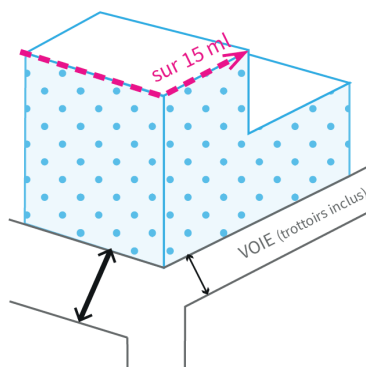
##### **2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

La différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).



(schéma illustratif)

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.



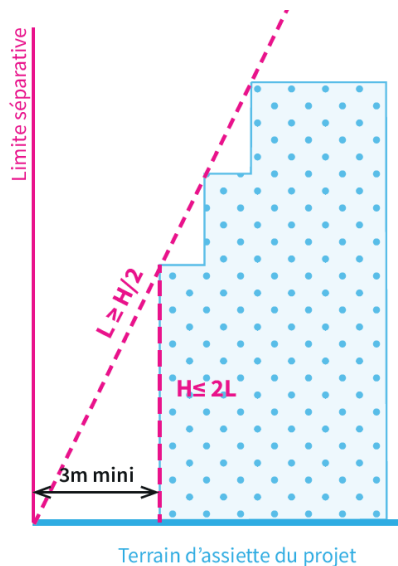
(schéma illustratif)

### 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur de la construction projetée peut atteindre la hauteur maximum définie au point 1 :

- en cas d'adossement à une construction voisine
- s'il existe au droit de la construction projetée une construction principale implantée à plus de 5 m de la limite,
- s'il existe sur l'unité foncière voisine une construction principale qui présente une façade aveugle donnant sur la limite concernée ;
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

Dans les autres cas, notamment lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N), 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)

Terrain d'assiette du projet

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

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

#### • Aspect des matériaux

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

#### Est interdit :

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

#### • Toitures

##### Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

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

Ces conditions sont cumulatives.

#### Règles alternatives :

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

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

• **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 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).

##### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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).

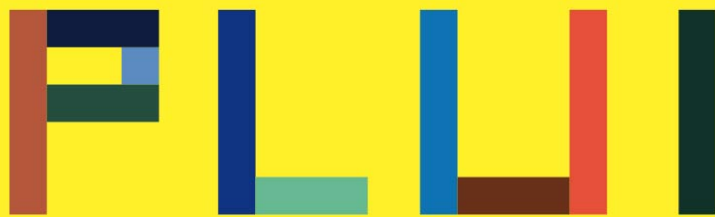
### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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 UZ4**

*Site nord du CHU*

**> PLUI approuvé le 20/12/2019 - Modification n°1 du 16/12/2022**



**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 ..... 9

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .. 10

4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ..... 10

4.5. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MINIMUM ET HAUTEUR MINIMUM AU SEIN DES PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE ..... 10

4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS ..... 10

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

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

5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES ..... 11

5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES ..... 12

5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ..... 12

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

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

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

<b>ARTICLE 7 - STATIONNEMENT</b>	<b>14</b>
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	14
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES	14
<b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES</b>	<b>15</b>
8.1. ACCÈS	15
8.2. VOIRIES	15
<b>ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</b>	<b>15</b>
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	15
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES	15
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES	15
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES	15
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES	15
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE	15
<b>ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES</b>	<b>15</b>

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1. Constructions interdites

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

#### Sont interdites :

##### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

##### Commerce et activités de service

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux hôtels.
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques.

### 1.2. Usages et affectations des sols interdits

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

#### Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs, motorisés
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les habitations légères de loisirs

### 1.3. Activités et installations interdites

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

**Sont interdites :**

- Les carrières.

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

### 2.1. Constructions soumises à des conditions particulières

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

• **Exploitation agricole et forestière :**

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

• **Habitation :**

Les constructions destinées au logement et à l'hébergement sont autorisées uniquement sous condition d'être liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

• **Commerce et activités de service :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,

- les extensions et réhabilitations dans l'ensemble de la zone,
  - les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
    - . Etre situées dans un espace de développement commercial, ou dans une centralité urbaine commerciale (CUC), délimités sur le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».
    - . Ne pas générer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.
    - . Respecter la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* ».
- Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC), une construction existante dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » peut être relocalisée en conservant la surface de vente acquise.
- Au sein d'une même centralité urbaine commerciale (CUC) et à condition qu'il s'agisse d'une CUC principale qui s'appuie sur le territoire de la ville centre (Grenoble), un établissement ou un regroupement commercial existant dont la surface de vente est supérieure à la surface de vente maximale autorisée par le document graphique C1 « *Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale* » :



. Bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

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

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

**les constructions destinées à l'industrie** sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone et sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits.

**Les constructions destinées aux entrepôts** sont autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

**Les constructions destinées aux bureaux**, dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer l'administration des équipements implantés dans la zone.

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

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

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

- être nécessaires à l'édification des constructions, aux usages, affectations des sols, activités et installations autorisés dans la zone,
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

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

- être rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents.
- être nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics.

## 2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

**L'activité commerciale de détail et de proximité**

- les extensions et réhabilitations dans l'ensemble de la zone,

- les constructions nouvelles,

sont autorisées, 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 :

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

- . bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m<sup>2</sup>, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019) ;

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

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

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

- les extensions de la surface de vente des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente totale (existant et projet) ;

- l'implantation d'une nouvelle activité commerciale de détail et de proximité, à condition qu'elle soit située à moins de 25m d'une construction en accueillant déjà une et dans la limite d'une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup> par établissement.

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

## ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

Non règlementé.

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

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

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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

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

##### • Règle générale :

Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique *D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »*, les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en secteur UZ4p.

En secteur UZ4p, 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 ( $L \geq H$ ).

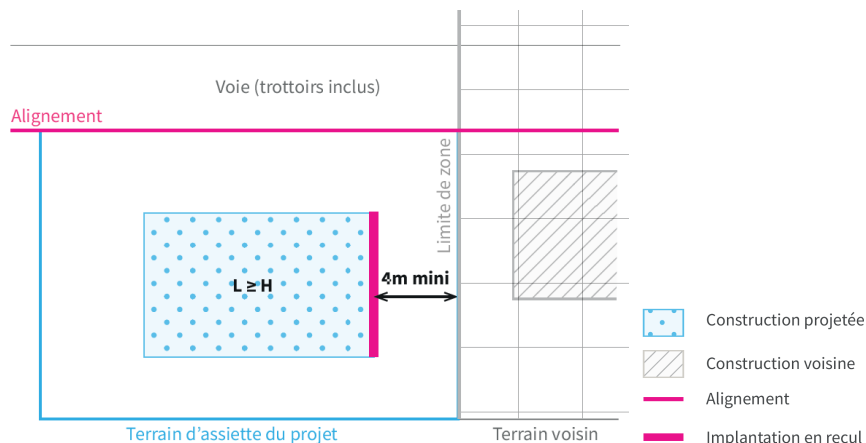
#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Toutefois, lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone, 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 différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



(schéma illustratif)

#### 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

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

- dans l'ensemble de la zone sauf dans les secteurs UZ4p et UZ4y, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser **23m** au faîtage ou au sommet du dernier acrotère.
- dans les secteurs UZ4p, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser **17m** au faîtage ou au sommet du dernier acrotère.
- dans les secteurs UZ4y, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser **35m** au faîtage ou au sommet du dernier acrotère.
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes 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 20m.

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

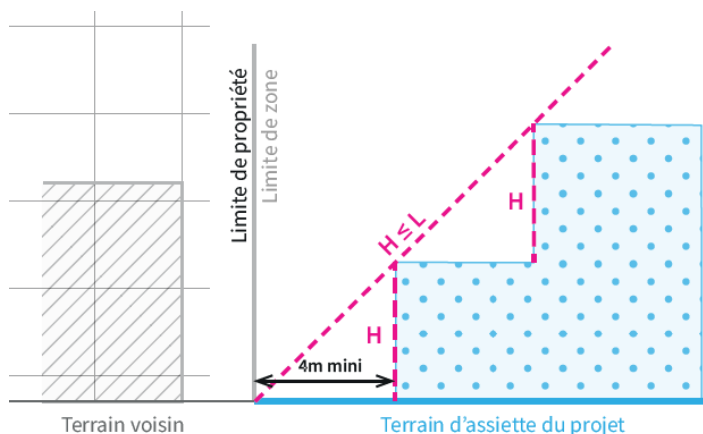
Sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « *Plan des formes urbaines : hauteurs* », dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UZ4p, la hauteur des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Dans le secteur UZ4p, 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 ( $H \leq L$ ).

### 3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

La hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée mais doit rester dans la limite de la hauteur définie au point 1.

Toutefois, lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ), avec un recul de 4m minimum.



(schéma illustratif)

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

### 5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

### 5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

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

#### • Aspect des matériaux

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

Est interdit :

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

#### • Toitures

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

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

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives :

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

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

• **Éléments techniques, antennes, panneaux solaires...**

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

### 6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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

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

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

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

Lorsque l'unité foncière dispose avant travaux d'un pourcentage de pleine terre inférieur à 20%, ou si le projet ne permet pas de les atteindre, le projet doit générer l'équivalent de l'emprise au sol bâtie créée en espaces végétalisés ou perméables, en tenant compte des coefficients de pondération définis à l'article 6.2. des règles communes.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

#### 7.1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

##### 7.1.3. Dispositions particulières

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

##### • 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

##### • Aires de livraisons

Pour les projets de construction neuve, l'aménagement des aires de livraisons nécessaires à l'activité concernée et les espaces nécessaires aux manœuvres et circulations des véhicules de livraisons sont exigés sur l'assiette foncière de l'opération.

#### 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**

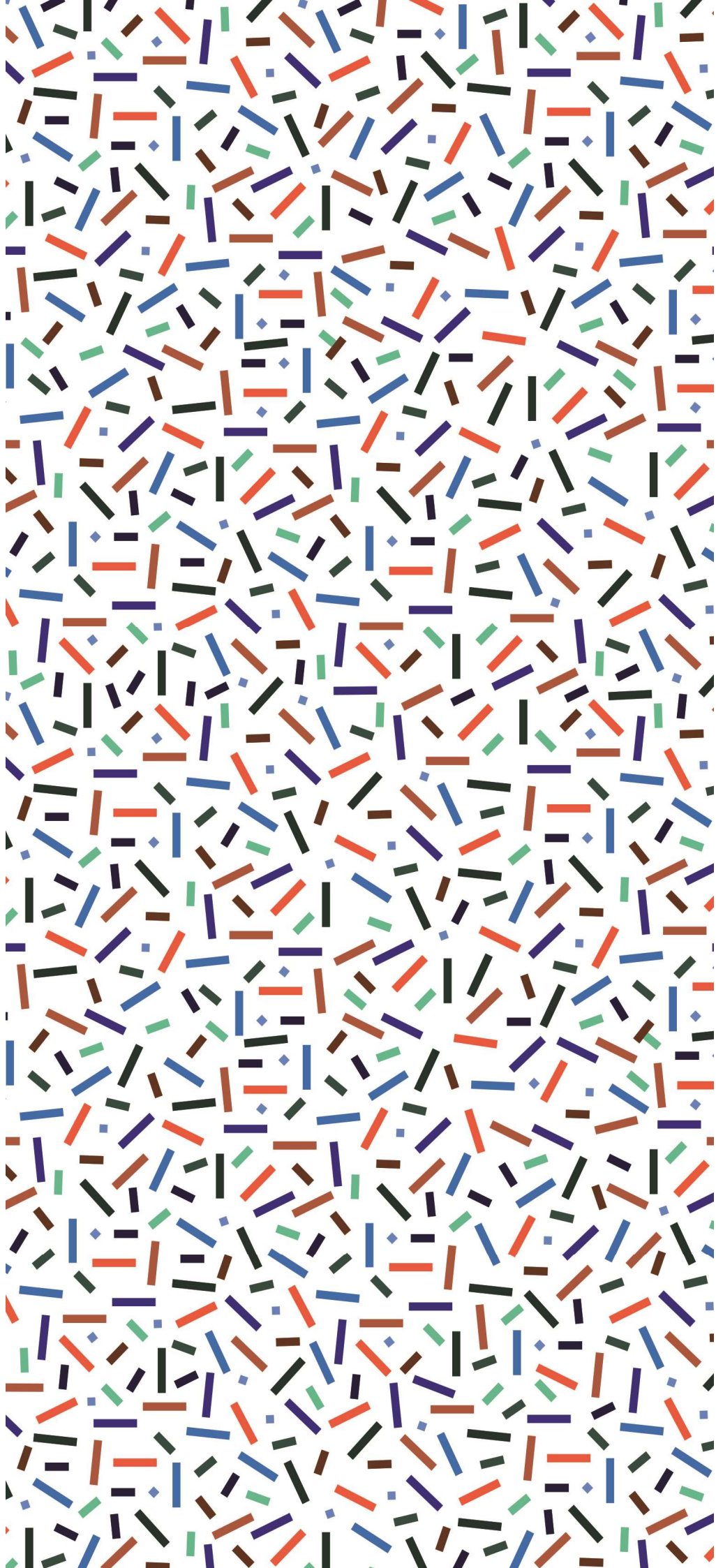
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

### **9.6. Déploiement de la fibre optique**

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

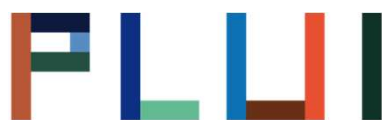
## **ARTICLE 10 - ENERGIE ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

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



**GRENOBLEALPES  
MÉTROPOLE**

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



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

**GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

Le Forum  
3 rue Malakoff  
38 031 Grenoble cedex 01

**grenoblealpesmetropole.fr**

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