GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RÈGLEMENT

TOME 3

RÈGLEMENT DES ZONES DÉDIÉES

UE – UV – UZ



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

PLUi approuvé le 20 décembre 2019
Dernière actualisation : Modification n°3 du 26 septembre 2025*
** Pour plus d'information, se référer au tableau des procédures d'évolution*

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 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 13
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 ET PAYSAGÈRE 16

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

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 18

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 18
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 19
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 19
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 19
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS 19

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 et UE1î.

- 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 lieux de culte, 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 primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions nouvelles à usage exclusif de bureau sur une unité foncière non bâtie sont interdites dans l'ensemble de la zone.

- 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 UE1**v** 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 **sauf** en secteur UE1c

- 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 aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sauf en secteur UE1v

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sauf en secteur UE1v

- Les habitations légères de loisirs **sauf** en secteur UE1c

- 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 m² 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 m² 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, sauf en secteurs UE1e et UE1v (où elles sont interdites), 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, sauf en secteurs UE1e et UE1v (où elles sont interdites), 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, sauf en secteurs UE1e et UE1v (où elles sont interdites), 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, sauf en secteurs UE1e et UE1v (où elles sont interdites), à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de lits).

Les extensions de **constructions destinées aux autres hébergements touristiques** sont autorisées, sauf en secteurs UE1e et UE1v (où elles sont interdites), à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de lits).

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

En secteur UE1î : les constructions nouvelles et l'extension des **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé**, sont autorisées à condition qu'elles soient liées à un équipement d'intérêt collectif ou service public préexistant sur la même unité foncière.

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 primaire, 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.

1_En cas de projet mixte (activité + bureau)

Sauf en secteur UE1e et UE1v où elles sont interdites et sauf en secteur UE1î, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux **bureaux** sont autorisées,

- 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 des constructions (activités et bureau, existant et projet compris).

2_ Projet de bureau sur un terrain en comprenant déjà

Sauf en secteurs UE1e et UE1v où elles sont interdites, lorsque l'unité foncière comprend déjà des constructions à usage exclusif de bureau, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux **bureaux** sont autorisées, 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).

En secteur UE1î, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux bureaux sont autorisées à la seule condition que la surface de plancher affectée au bureau ne représente pas plus de 75% de la surface de plancher totale des constructions (activités et bureau, existant et projet compris).

Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être situées en dehors d'une centralité urbaine commerciale (CUC), délimitée sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

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.

Sauf dans les secteurs UE1e et UE1v où ils sont interdits, **les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets** peuvent être autorisés à condition qu'ils soient localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

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 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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

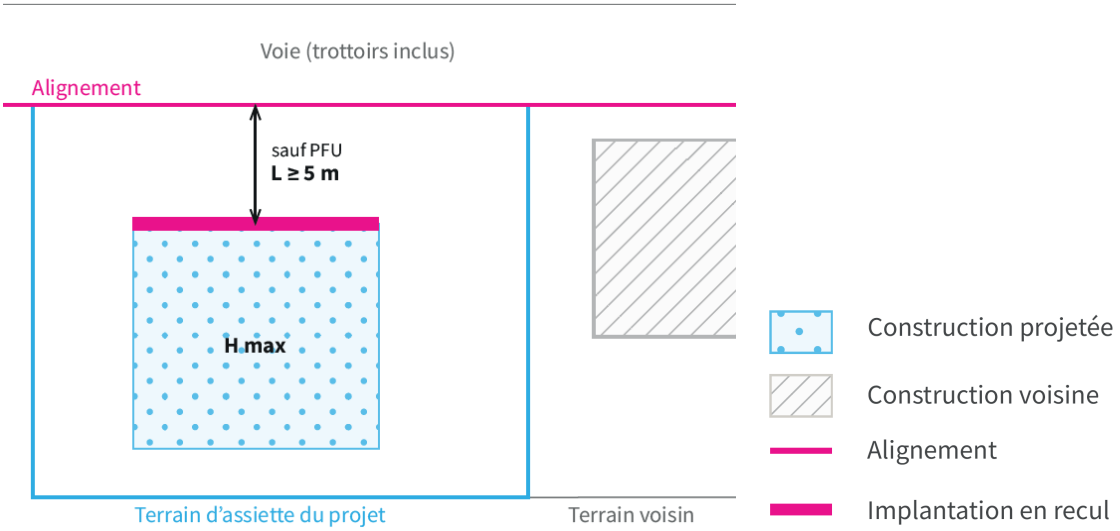
Se reporter aux dispositions de l'article 4 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte ;

- 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

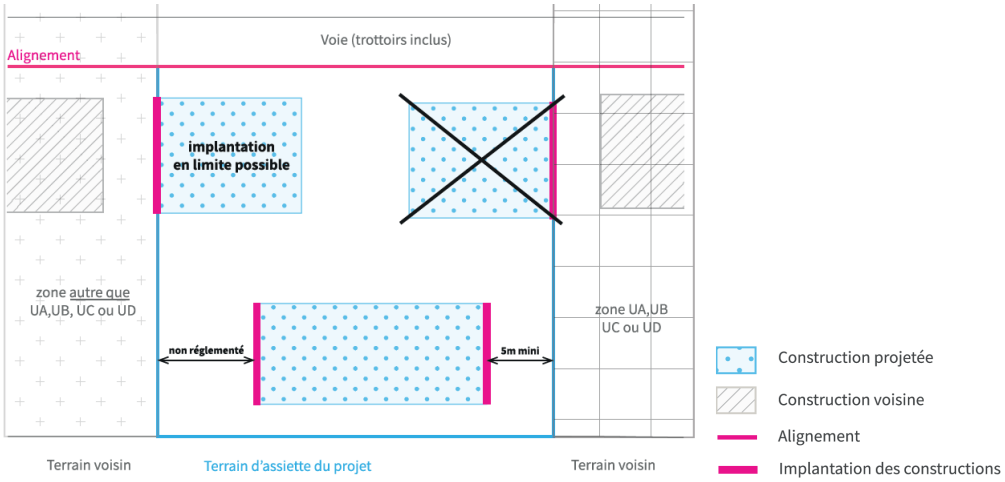
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **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 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.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

• **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.

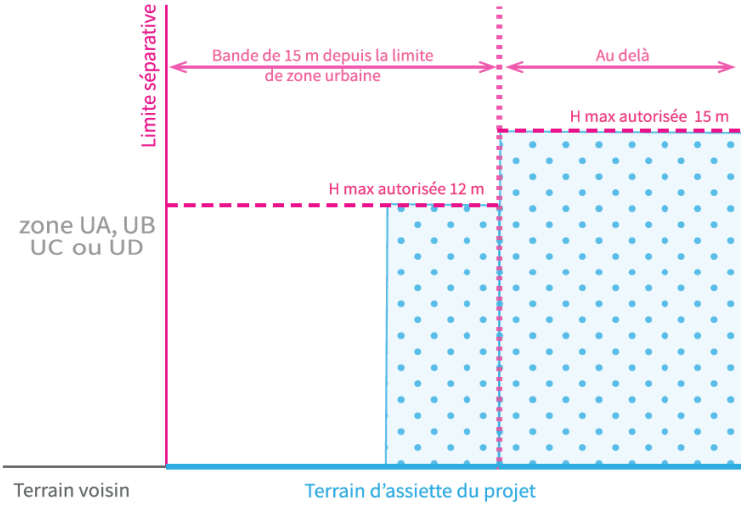
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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 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.

- Dans les autres cas, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

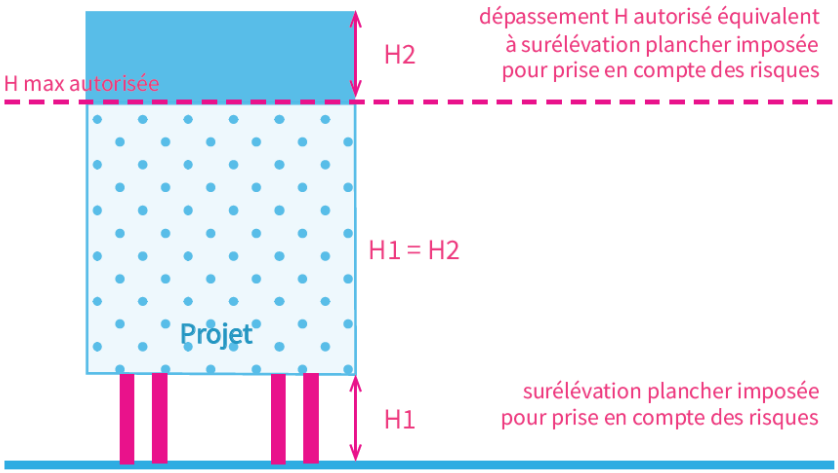


(schéma illustratif)

4. <u>Règle alternative pour la prise en compte des risques ou pour les toitures végétalisées</u>

- 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, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

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



(schéma illustratif)

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

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

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

Les règles alternatives pour la prise en compte des risques et des toitures végétalisées présentées ci-avant sont cumulatives.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

- 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).

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m² 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, sont autorisées à condition que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, …)

- des parties de toitures terrasses ayant un usage de type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

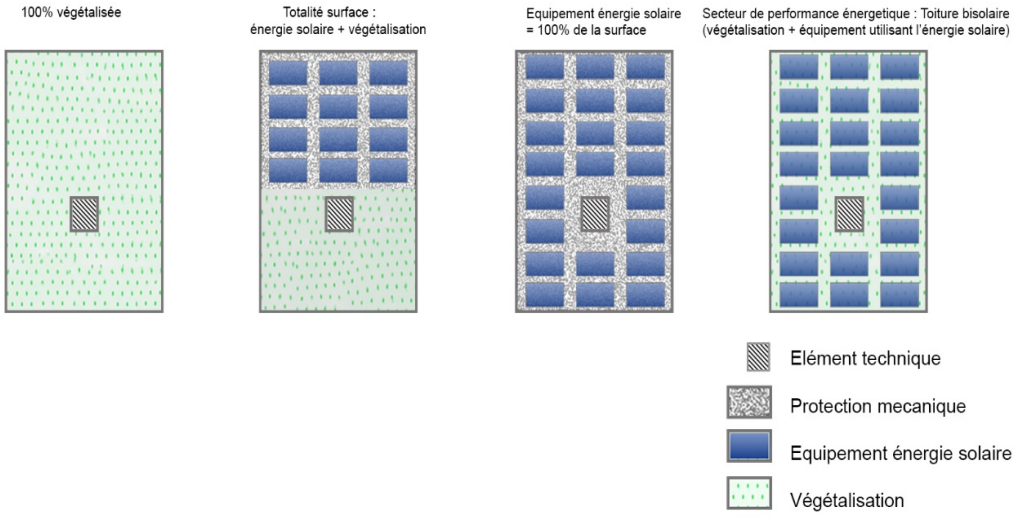


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

• **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)

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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

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

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

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 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 ET PAYSAGÈRE 16

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

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 18

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 21

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 et UE2î.

- 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 lieux de culte, 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 primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions nouvelles à usage exclusif de bureau sur une unité foncière non bâtie sont interdites dans l'ensemble de la zone.

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

Dans les secteurs UE2**e** sont aussi interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'industrie

- les constructions nouvelles destinées aux bureaux.

Dans les secteurs UE2**v** 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 aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sauf en secteur UE2v

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sauf en secteur UE2v

- 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 m² 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 m² 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, sauf en secteurs UE2e et UE2v (où elles sont interdites), 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, sauf en secteurs UE2e et UE2v (où elles sont interdites), 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, sauf en secteurs UE2e et UE2v (où elles sont interdites), 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, sauf en secteurs UE2e et UE2v (où elles sont interdites), à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de lits).

Les extensions de **constructions destinées aux autres hébergements touristiques** sont autorisées, sauf en secteurs UE2e et UE2v (où elles sont interdites), à condition qu'elles ne génèrent pas d'augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de lits).

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

En secteur UE2î : les constructions nouvelles et l'extension des **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé**, sont autorisées à condition qu'elles soient liées à un équipement d'intérêt collectif ou service public préexistant sur la même unité foncière.

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 primaire, secondaire ou tertiaire**

1_En cas de projet mixte (activité + bureau)

Sauf en secteur UE2e et UE2v où elles sont interdites et sauf en secteur UE2î, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux **bureaux** sont autorisées,

- 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 des constructions (activités et bureau, existant et projet compris).

2_ Projet de bureau sur un terrain en comprenant déjà

Sauf en secteur UE2e et UE2v où elles sont interdites, lorsque l'unité foncière comprend déjà des constructions à usage exclusif de bureau, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux **bureaux** sont autorisées, 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).

En secteur UE2î, les constructions nouvelles et l'extension des constructions destinées aux bureaux sont autorisées à la seule condition que la surface de plancher affectée au bureau ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher totale des constructions (activités et bureau, existant et projet compris).

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.

Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être situées en dehors d'une centralité urbaine commerciale (CUC), délimitée sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

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 dépôts en plein air de matériaux ou de déchets peuvent être autorisés à condition qu'ils soient localisés et aménagés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

Les aires 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 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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).

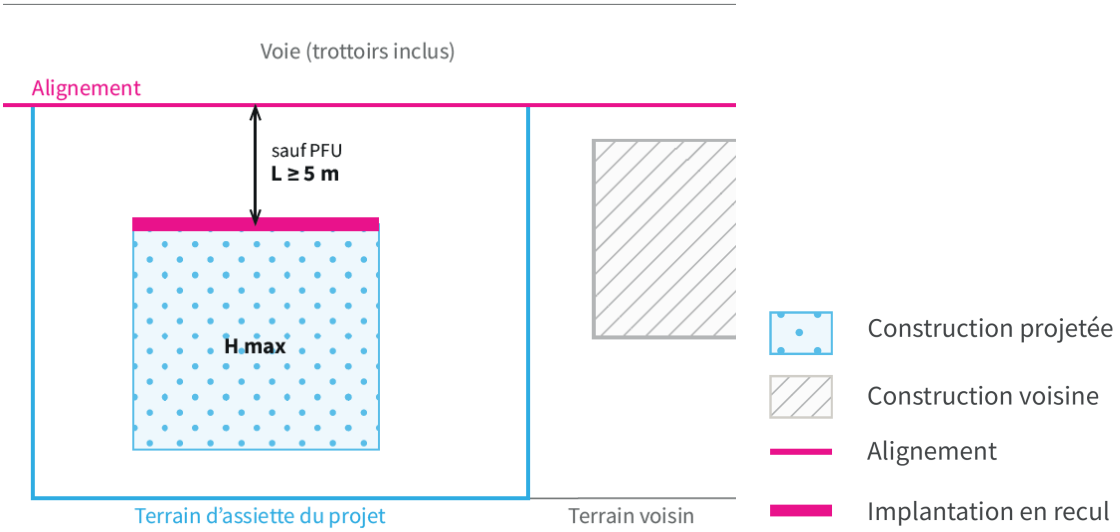
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte ;

- 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

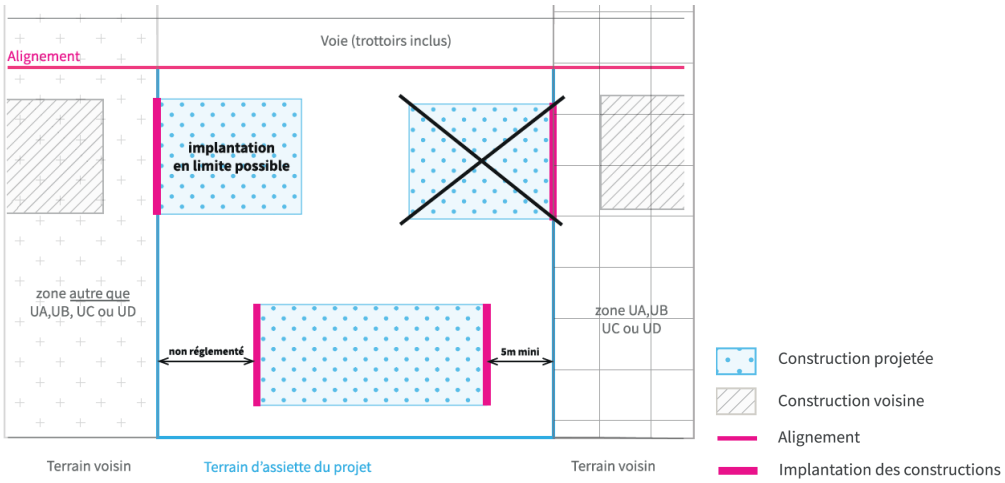
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **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. 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.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

• **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.

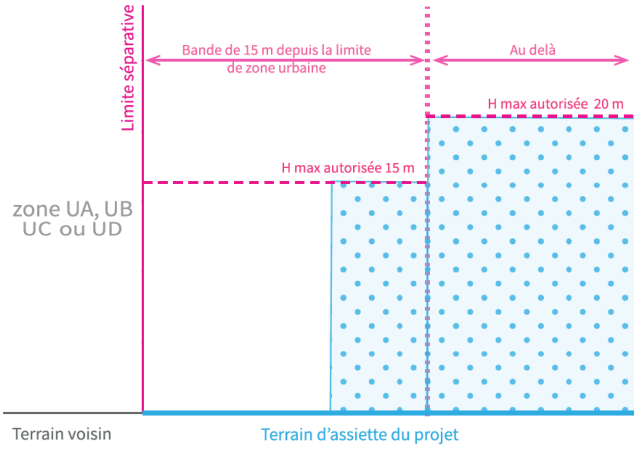
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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 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.

- Dans les autres cas, elle peut atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

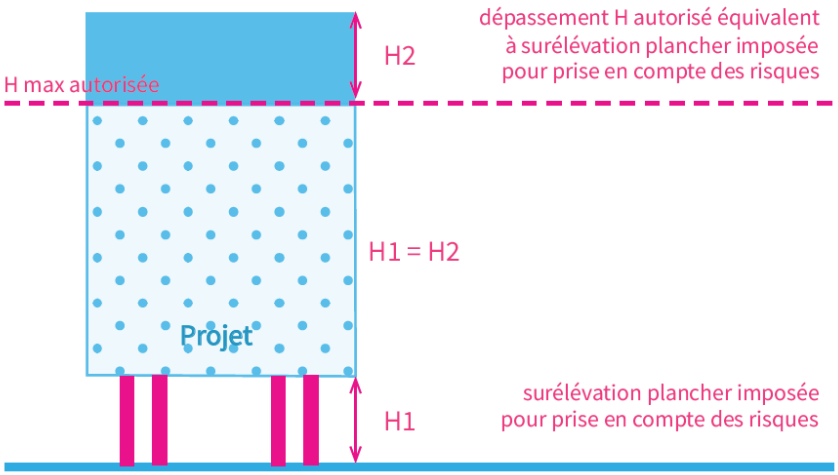


(schéma illustratif)

4. Règle alternative pour la prise en compte des risques ou pour les toitures végétalisées

- 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, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

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



(schéma illustratif)

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

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

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

Les règles alternatives pour la prise en compte des risques et des toitures végétalisées présentées ci-avant sont cumulatives.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

- 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.

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m² 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, sont autorisées à condition que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, …)

- des parties de toitures terrasses ayant un usage de type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

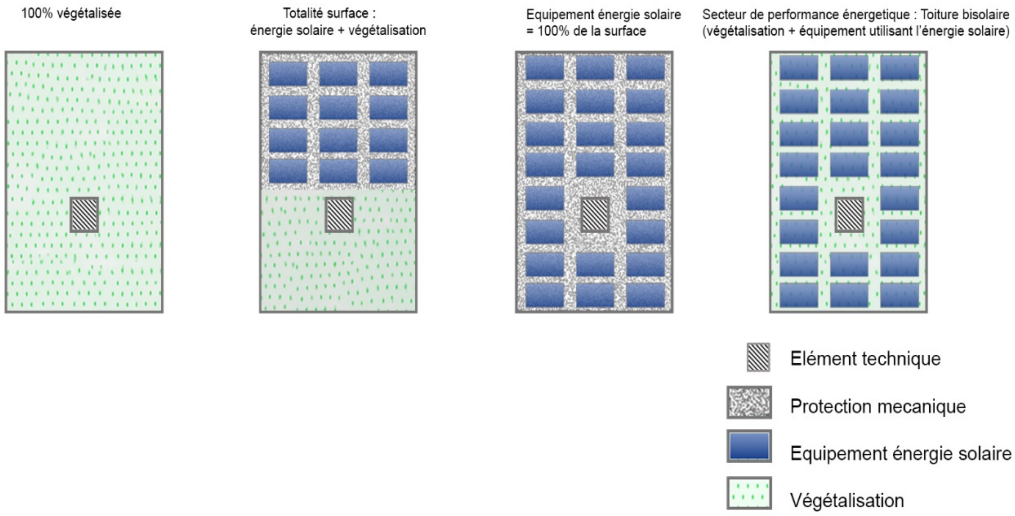


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

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

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

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 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 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 12
4.6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS 12

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE 13

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 13
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 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 16
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 17
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 17
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS 17

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Habitation :

- Les constructions nouvelles destinées au logement **sauf** en secteur UE3v1.

- 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 lieux de culte, sauf dans les secteurs UE3z.

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public **sauf** dans les secteurs UE3v1 et UE3z.

Autres activités des secteurs primaire, 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 sauf en secteur UE3v1

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sauf en secteur UE3v1

- 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 constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition qu'elles soient situées en secteur UE3v1 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 m² 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 m² 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 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 ».*

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 primaire, 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.

Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être situées en dehors d'une centralité urbaine commerciale (CUC), délimitée sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sont autorisés sous réserve d'être situés dans les secteurs UE3v1.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous réserve d'être situées dans les secteurs UE3v1 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 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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 règlementé.

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).

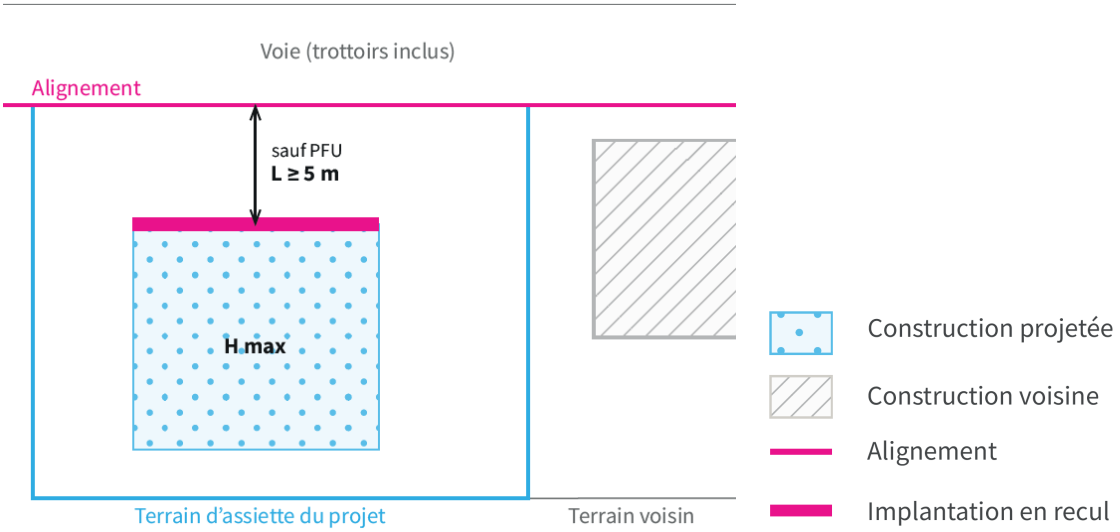
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte ;

- 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

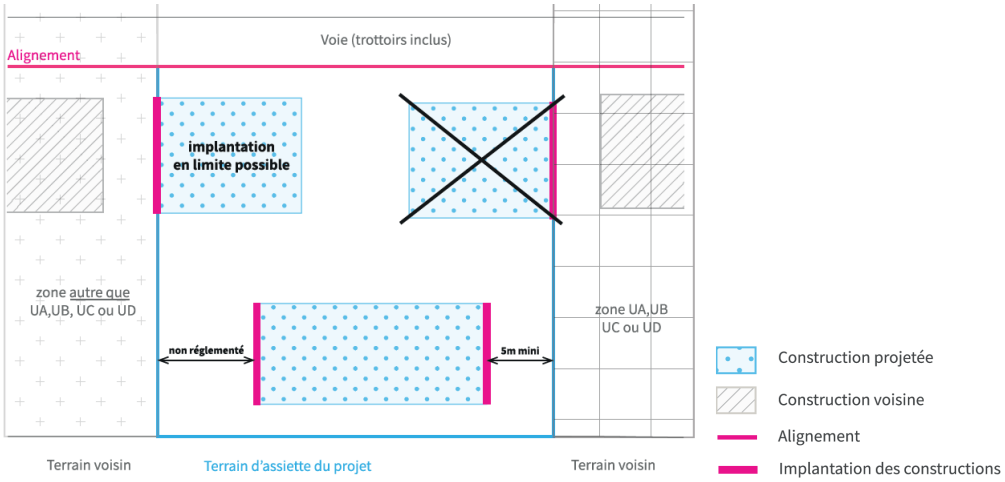
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **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.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

• **Règles alternatives**

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

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

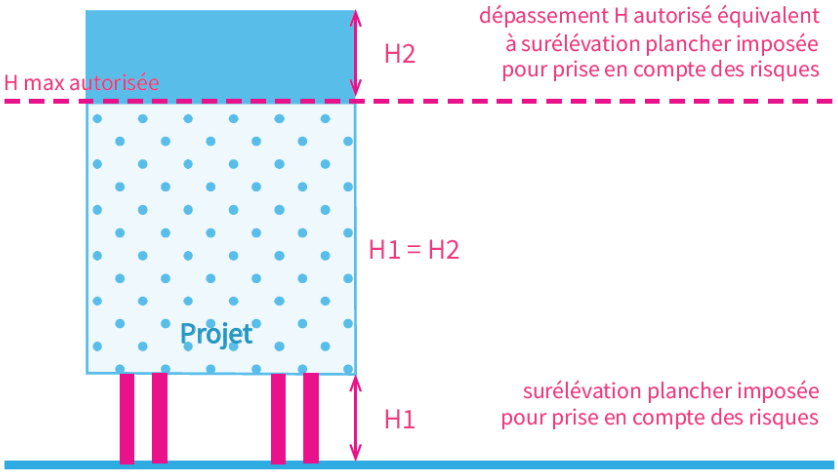
Quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent atteindre la hauteur maximale définie au point 1.

4. Règle alternative pour la prise en compte des risques ou pour les toitures végétalisées

- 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, les hauteurs par rapport aux voies et les

hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

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



(schéma illustratif)

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

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

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

Les règles alternatives pour la prise en compte des risques et des toitures végétalisées présentées ci-avant sont cumulatives.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

- 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).

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m² 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, sont autorisées à condition que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, …)

- des parties de toitures terrasses ayant un usage de type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

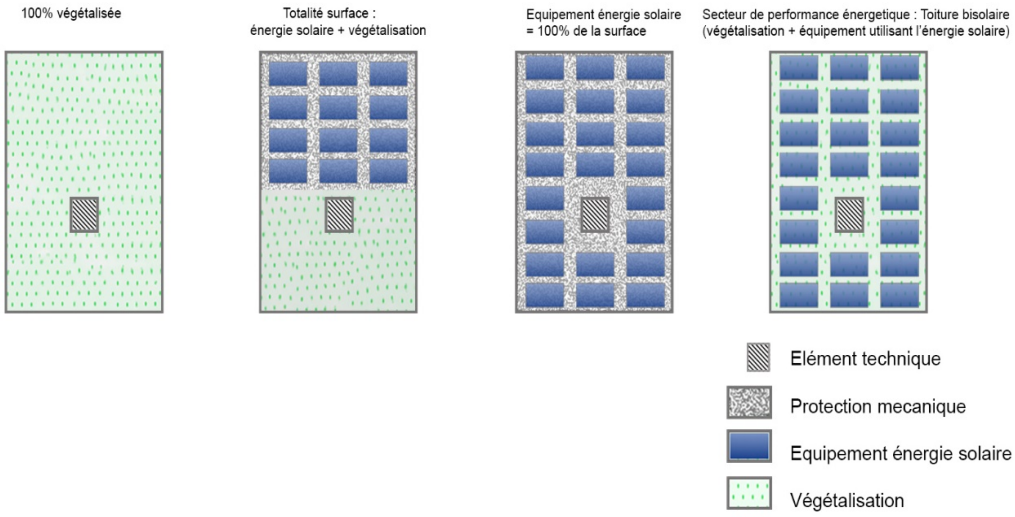


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

- **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

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

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

5.3. Caractéristiques des clôtures

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 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 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 ET PAYSAGÈRE 13

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 13
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 16

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 17
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 17
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 17
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS 17

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 lieux de culte.

- 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 m² 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 m² 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 primaire, 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.

Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve d'être situées en dehors d'une centralité urbaine commerciale (CUC), délimitée sur le document graphique C1 « Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale ».

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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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 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).

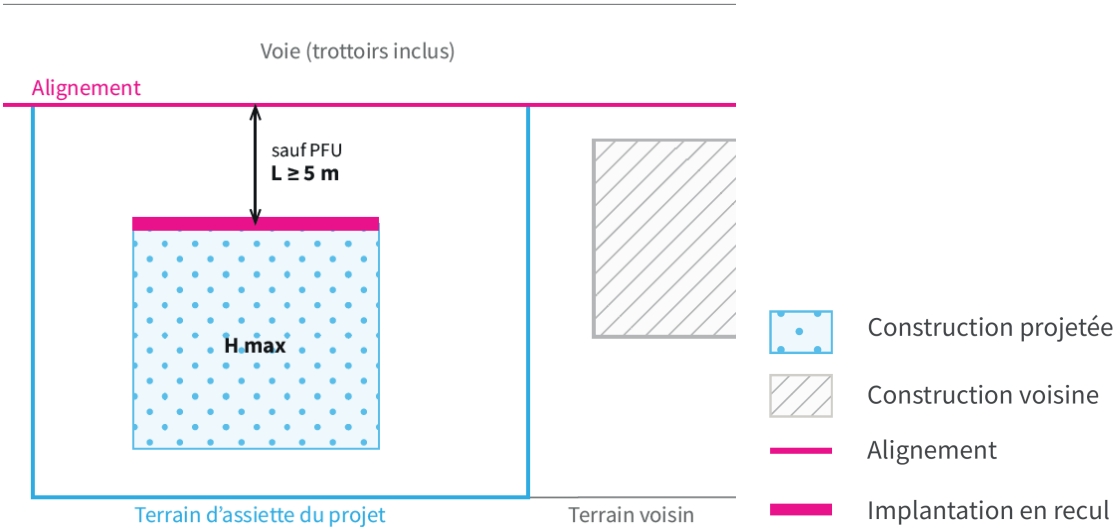
4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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**

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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte ;

- 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

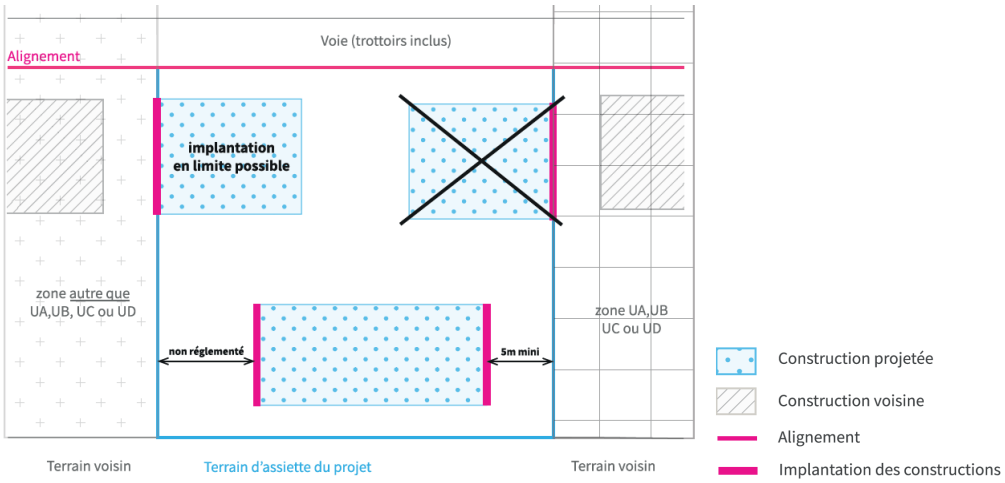
En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 4.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

• **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.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

• **Règles alternatives**

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

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.

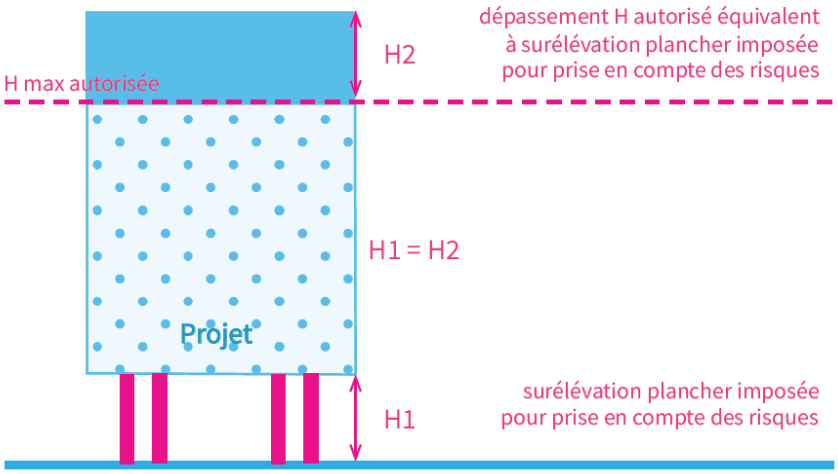
3. Hauteur par rapport aux limites séparatives

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

4. Règle alternative pour la prise en compte des risques ou pour les toitures végétalisées

- 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, les hauteurs par rapport aux voies et les hauteurs par rapport aux limites séparatives, peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la règlementation sur les risques.

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



(schéma illustratif)

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

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

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

Les règles alternatives pour la prise en compte des risques et des toitures végétalisées présentées ci-avant sont cumulatives.

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

- 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).

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses des constructions nouvelles et des extensions de plus de 20m² 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, sont autorisées à condition que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, …)

- des parties de toitures terrasses ayant un usage de type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

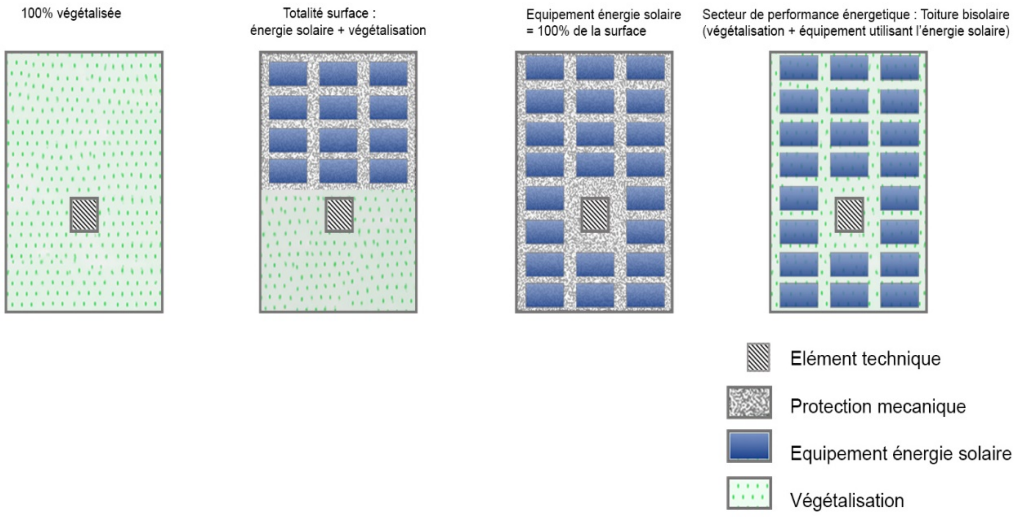


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

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

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 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 6

3.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ COMMERCIALE ET FONCTIONNELLE 6
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 ET PAYSAGÈRE 12

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 12
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 12
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 14
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 14

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 16

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 primaire, 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.
- Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

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

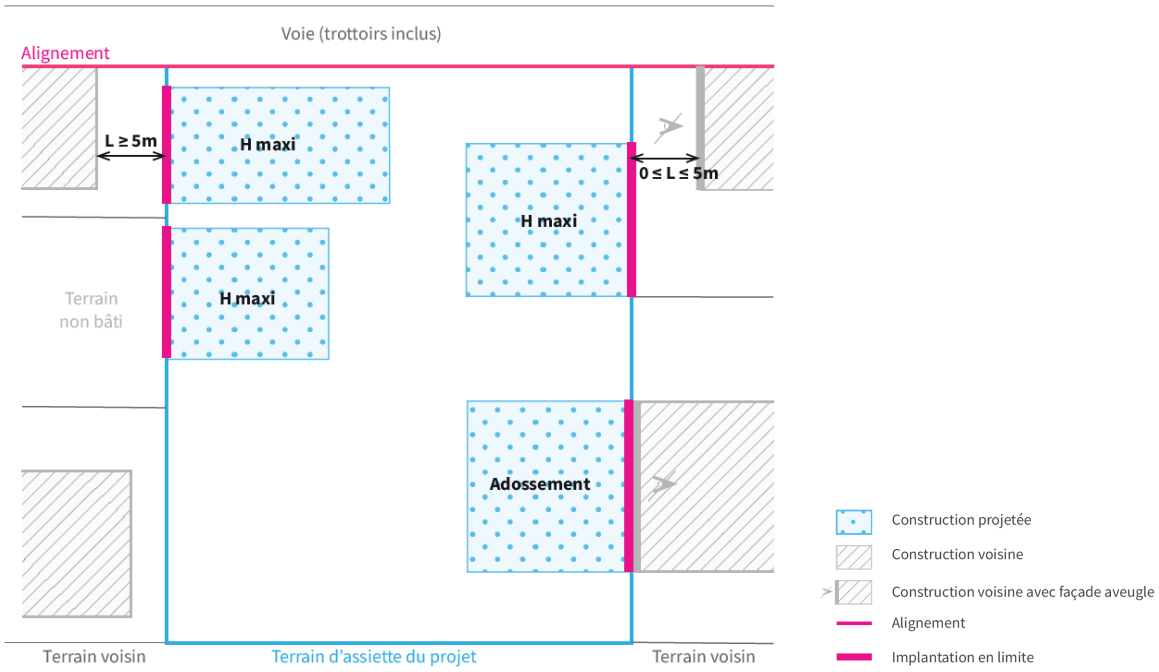
Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D1 *« Atlas des formes urbaines : implantations et emprises »,* les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives *:*

- 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 ;

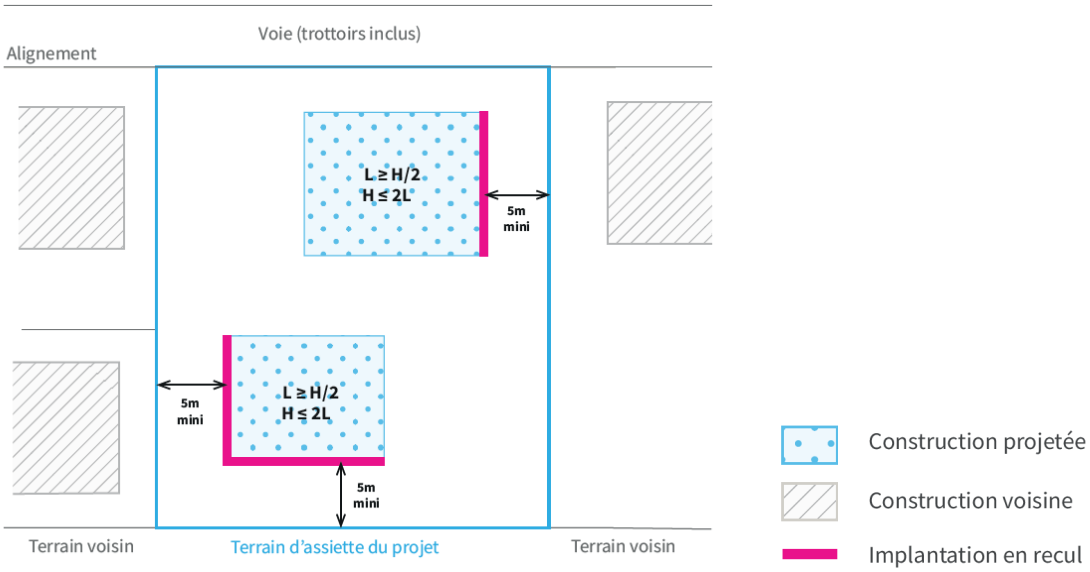
- ou s'il n'existe aucune construction sur l'unité ou les unités foncière(s) voisine(s), au droit de la construction projetée.



(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 ≥ 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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte.

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.

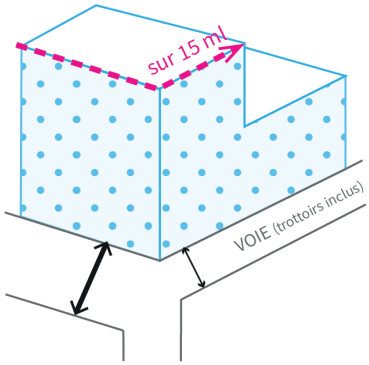
Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- 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.



(schéma illustratif)

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 :

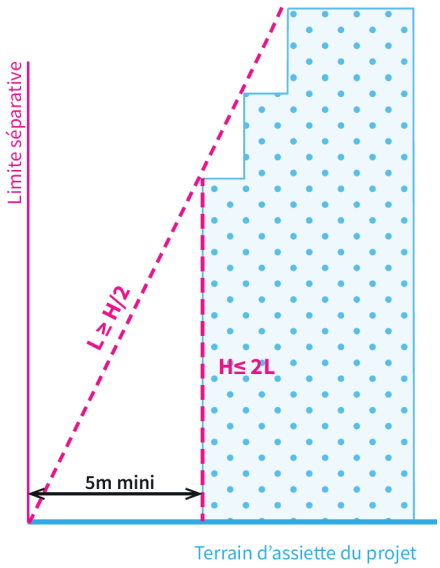
- en cas d'adossement à une construction voisine,

- 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 ≤ 2L).



(schéma illustratif)

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

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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 :

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

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses (accessibles ou non) sont autorisées à condition :

- que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

  - des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques…),

  - des parties de toitures terrasses ayant un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc.), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

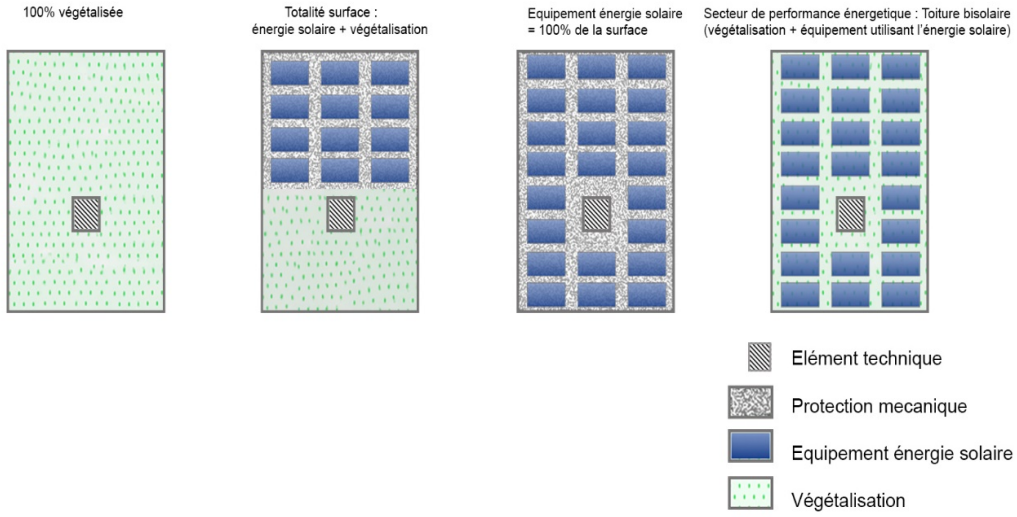


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

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

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 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 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 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 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 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 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 17
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 17
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 17
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 17
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS 18

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 19

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 19
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 19
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 19
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 20
8.1. ACCÈS 20
8.2. VOIRIES 20
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 20
9.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE 20
9.2. GESTION DES EAUX USÉES DOMESTIQUES 20
9.3. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES 20
9.4. UTILISATION DU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES 20
9.5. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES 20
9.6. DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE 20
ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 20

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie.

- Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 primaire, 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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

Les 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 m², 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 :

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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).

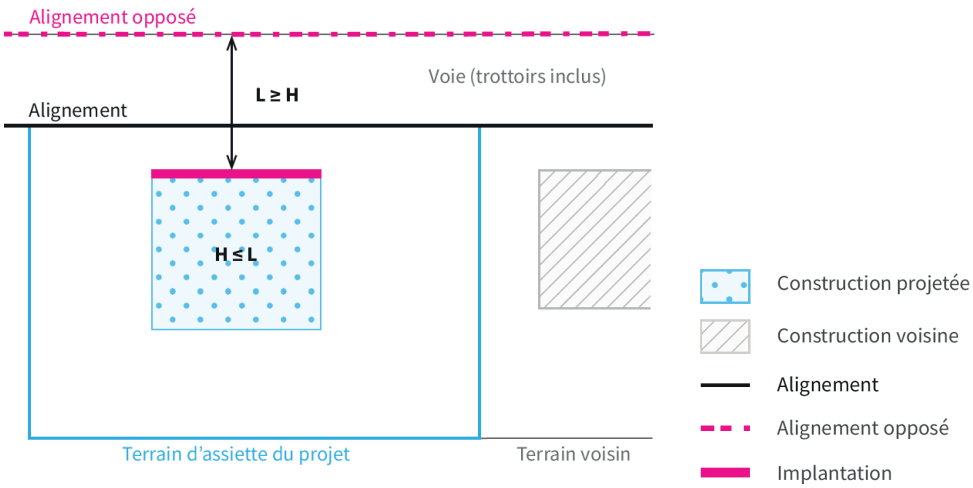
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

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** :

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 ≥ 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 ;

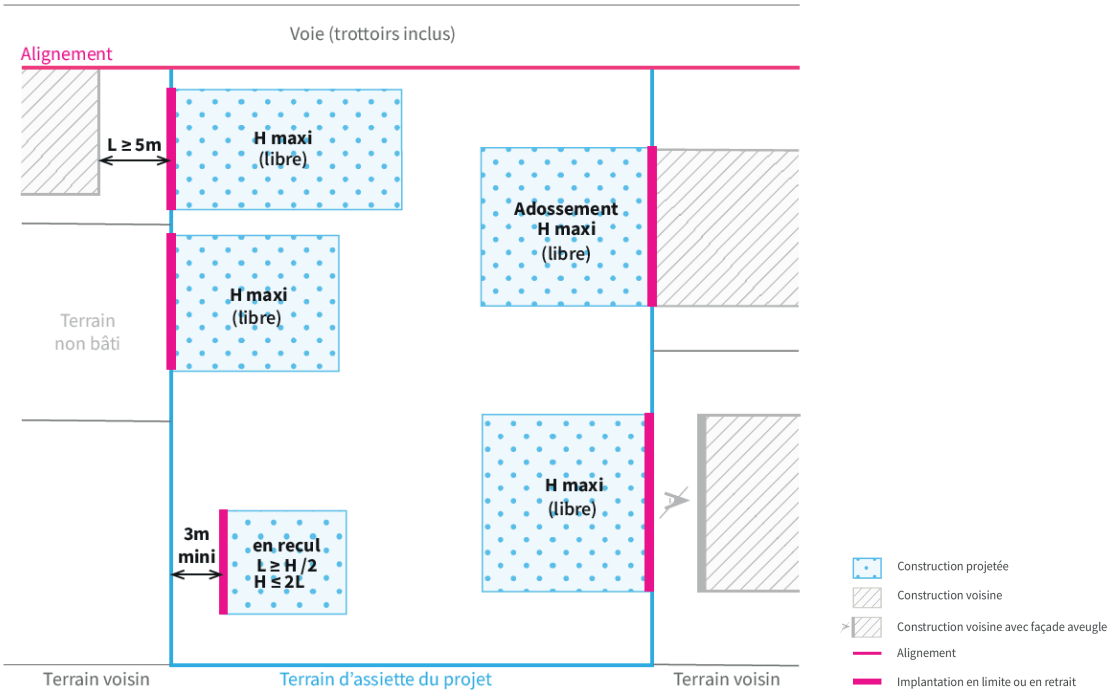
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

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 ≥ 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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte.

- 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 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

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.

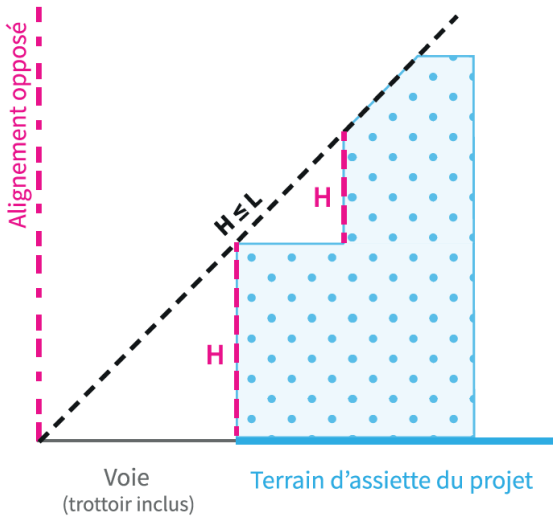
Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

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 ≤ L).



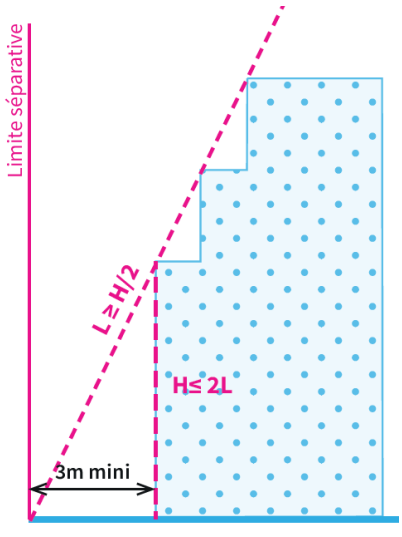
(schéma illustratif)

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 ≤ 2L).



(schéma illustratif)

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

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

• **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.

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• Toitures

Toitures terrasses

Les toitures terrasses (accessibles ou non) sont autorisées à condition :

- que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

  - des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques…),

  - des parties de toitures terrasses ayant un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc.), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

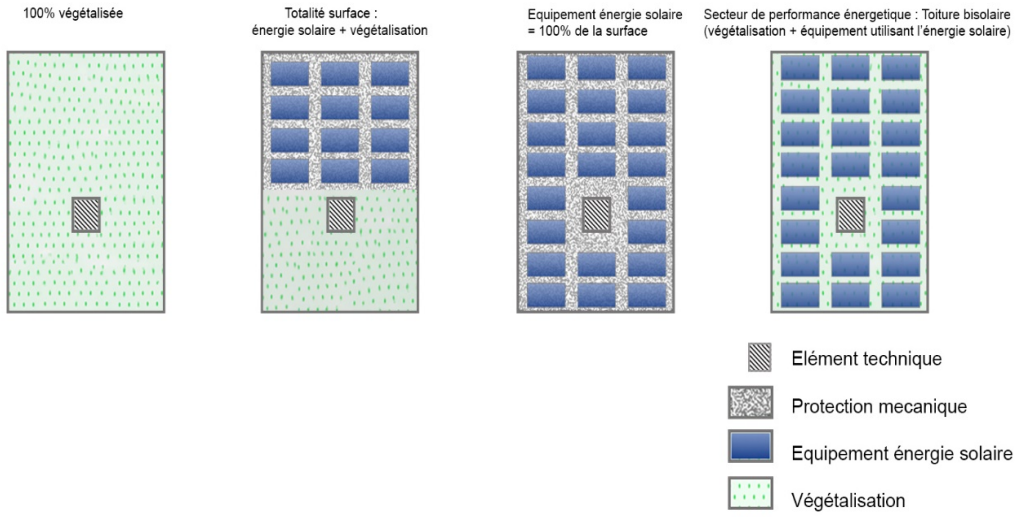


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

Pour les antennes-relais, ce retrait est d'au moins 1 mètre.

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 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 ET PAYSAGÈRE 12

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 12
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 12
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 14
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 14

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 17

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT 17
7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS 17
7.2. STATIONNEMENT DES CYCLES 17
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES 18
8.1. ACCÈS 18
8.2. VOIRIES 18
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 18
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
ARTICLE 10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 18

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie en secteur UZ2g.
- Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

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

• **Autres activités des secteurs primaire, 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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

2.3. Activités et installations soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

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

. bénéficie d'une possibilité d'extension de sa surface de vente à concurrence de 8000 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019),

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

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

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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).

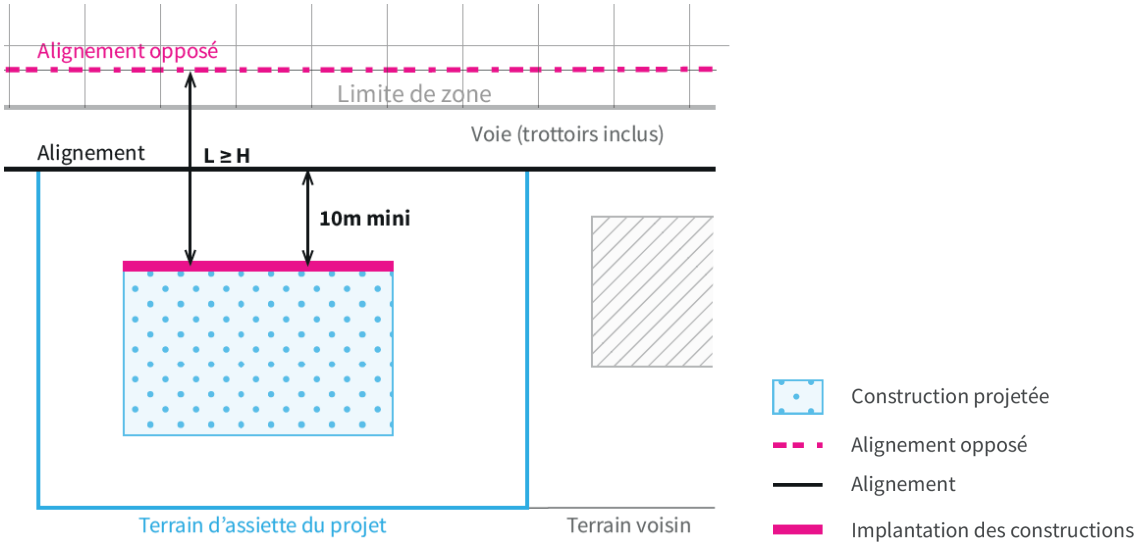
• **Règle générale** :

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 ≥ H),

- et avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.



(schéma illustratif)

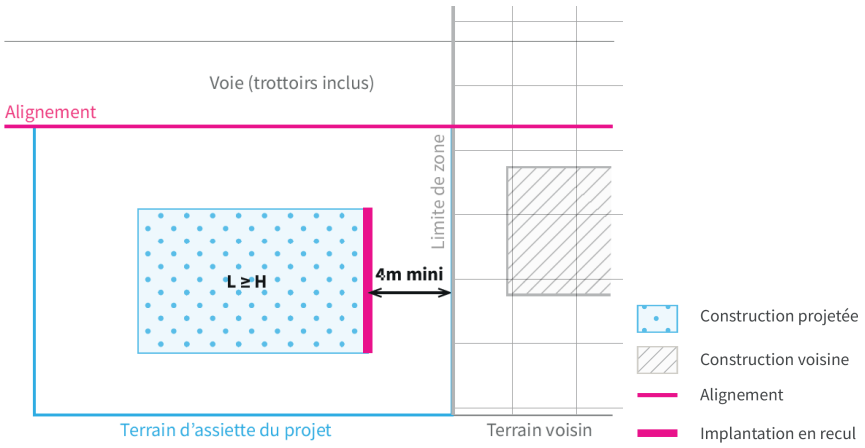
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 règlementée.

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 ≥ 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 »* :

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.

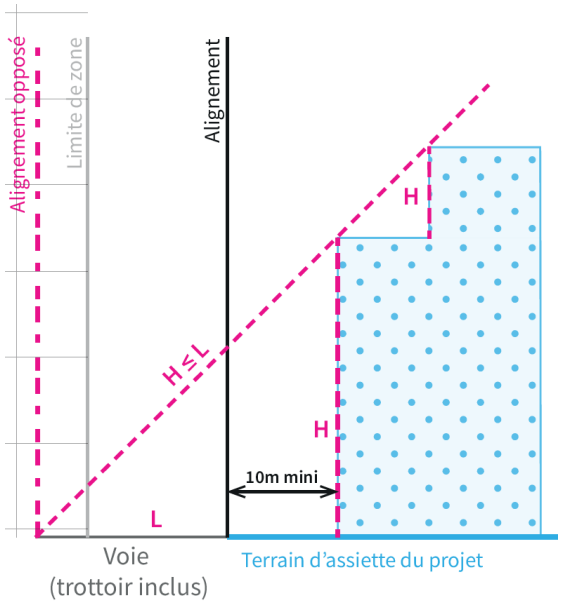
Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

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 ≤ L), avec un recul de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait.

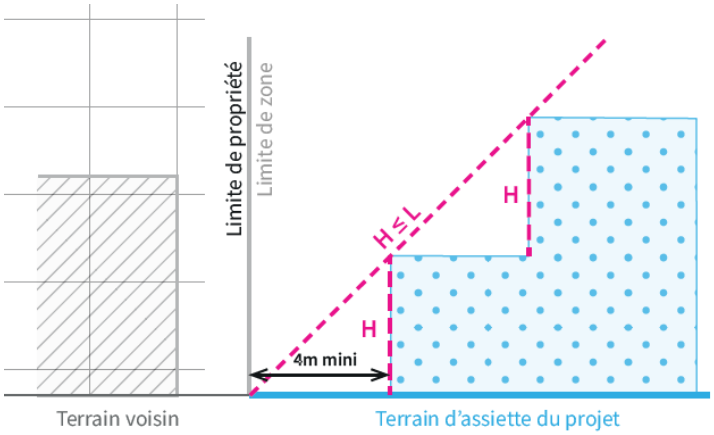


(schéma illustratif)

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 ≤ L), avec un recul de 4m minimum.



(schéma illustratif)

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

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses (accessibles ou non) sont autorisées à condition :

- que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques…),

- des parties de toitures terrasses ayant un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc.), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

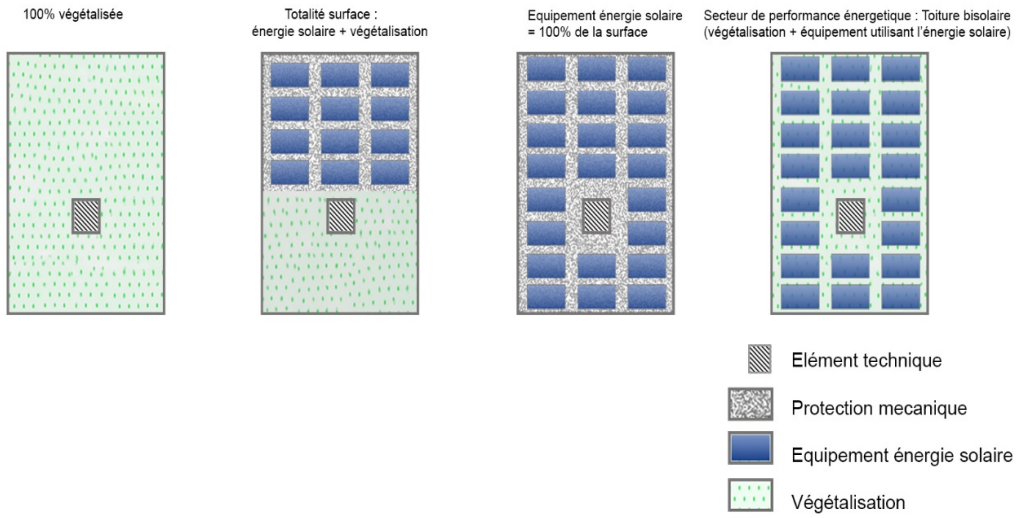


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

Pour les antennes-relais, ce retrait est d'au moins 1 mètre.

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

6.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Non réglementé.

6.3. Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

6.4. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

1.1. CONSTRUCTIONS INTERDITES 5
1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS 5
1.3. ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS INTERDITES 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 ET PAYSAGÈRE 13

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 13
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 13
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 15
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 15

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 16

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS 16
6.2. SURFACES VÉGÉTALISÉES OU PERMÉABLES 16
6.3. MAINTIEN OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 16
6.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT 17
6.5. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENTS SPÉCIFIQUES DÉDIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS 17

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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 primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 primaire, 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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

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 m², 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 :

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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).

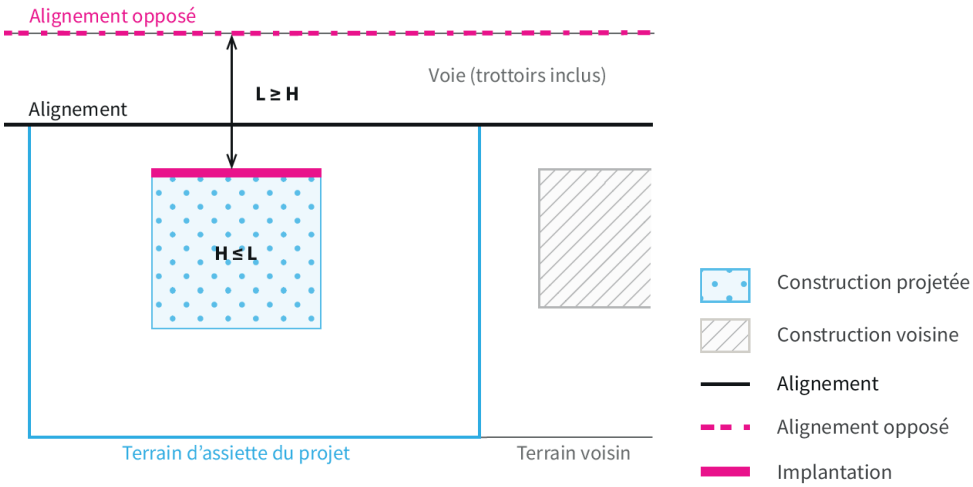
Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), comprenant notamment le centre ancien de Grenoble et la Bastille, il convient de s'assurer que le projet est conforme aux règles du site patrimonial remarquable (cf. Annexes, servitudes d'utilité publique, document 1C SPR de Grenoble).

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 ;

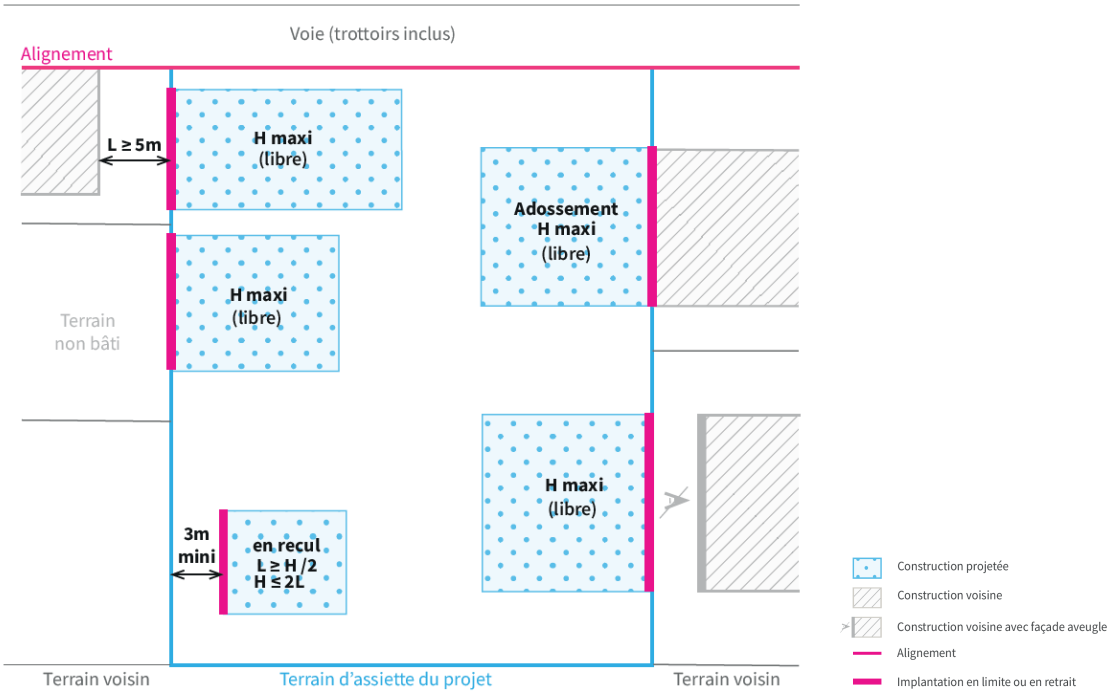
- si l'unité foncière voisine n'est pas bâtie.

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 ≥ 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 végétation et des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, en garantissant notamment les conditions de maintien des arbres existants par un recul supérieur à la dimension du houppier à l'âge adulte.

- 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 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

1. Hauteur maximale

La hauteur maximum des constructions n'est pas réglementée.

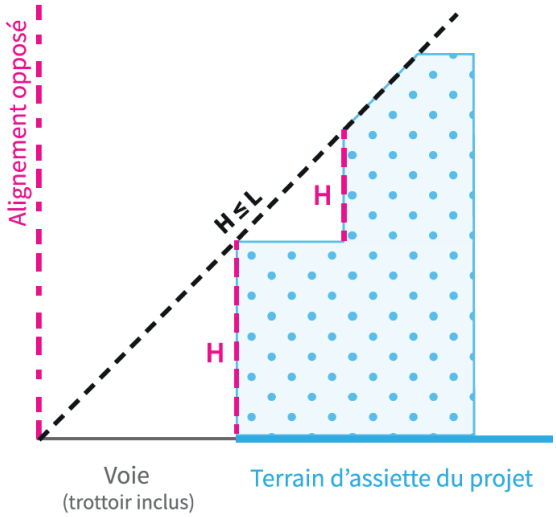
- Lorsqu'ils sont installés sur des bâtiments : la hauteur des ouvrages et accessoires de production d'électricité, des antennes relais, des antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiotéléphones) et des éoliennes, est limitée à 3,50 m au-dessus de la hauteur atteinte par la construction,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

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

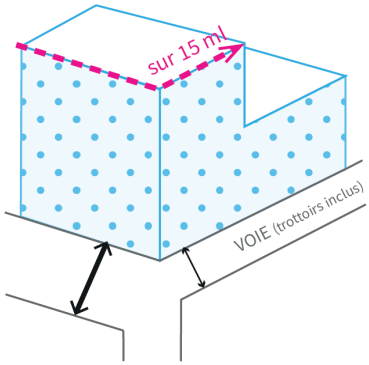
2. Hauteur par rapport aux voies et emprises publiques

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 ≤ 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.



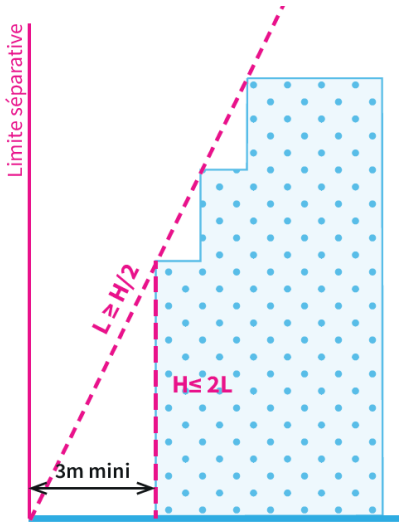
(schéma illustratif)

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 ≤ 2L).



(schéma illustratif)

4. <u>Règles alternatives pour la prise en compte des toitures végétalisées</u>

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses (accessibles ou non) sont autorisées à condition :

- que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques…),

- des parties de toitures terrasses ayant un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc.), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

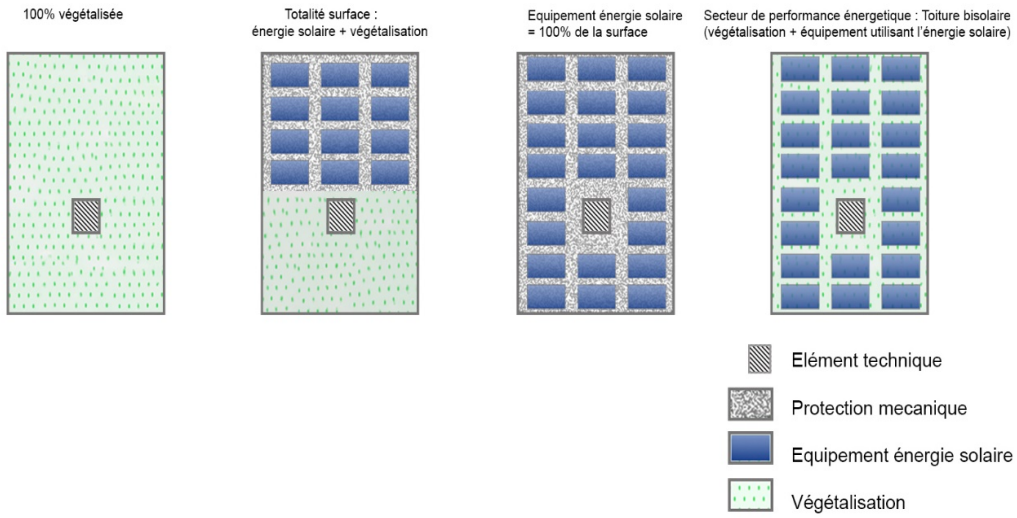


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

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

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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°3 du 26/09/2025

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

PREAMBULE 4

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

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

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

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

2.1. CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 6
2.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 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 ET PAYSAGÈRE 11

5.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT 11
5.2. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES 12
5.3. CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES 14
5.4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À RESTAURER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER 14

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

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

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 16

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

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Constructions interdites

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

Sont interdites :

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.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 m², une seule fois à compter de l'approbation du PLUi (le 20/12/2019).

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

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

• **Autres activités des secteurs primaire, 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 peuvent être autorisés à condition qu'ils soient rendus invisibles depuis l'espace public et depuis les terrains adjacents, et sous réserve de satisfaire au moins l'une des conditions suivantes :

- être liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone,

- être liés à l'exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement habilitée à les recevoir.

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 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.

- 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 :

- la transformation, la réhabilitation des constructions existantes accueillant une activité commerciale de détail et de proximité ou leur extension dans la limite de 400 m² 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).

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 ≥ H).

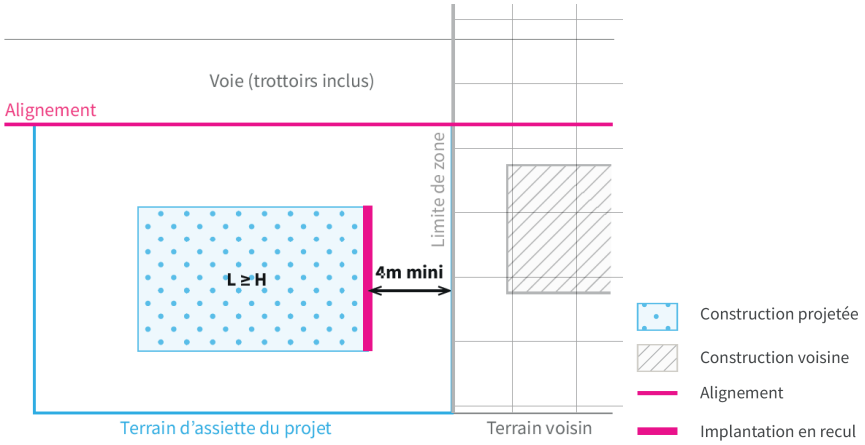
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 règlementée.

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 ≥ 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.

Pour les antennes-relais, cette sur-hauteur de 3,50m peut être augmentée de la hauteur de l'acrotère à condition d'être justifiée notamment au regard de la diffusion des ondes.

- La hauteur des installations posées au sol n'est pas règlementée sauf celle des ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique et des éoliennes qui est limitée à 20m, et celle des antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de leurs systèmes d'accroche qui est limitée à 30m.

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.

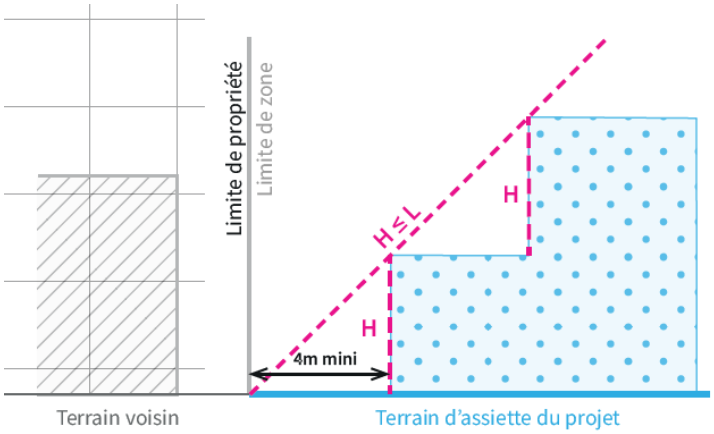
Dans le secteur UZ4p, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).

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 ≤ L), avec un recul de 4m minimum.

(schéma illustratif)



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

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

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

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

ARTICLE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Insertion des constructions et des installations dans leur environnement

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

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 des vues depuis l'espace public.

En particulier :

- Les teintes claires et réfléchissantes sont interdites ;

- Les pastiches d'éléments naturels (faux arbres, faux rochers…) sont interdits ;

- Les accessoires d'exploitation et autres éléments techniques situés en partie basse des antennes doivent être rassemblés en un seul volume fermé.

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 :

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

• Ouvertures, menuiseries et occultations

L'ajout ou la suppression de percements sont autorisés à condition de préserver l'équilibre d'ensemble de la façade (rythmes, proportions) et son caractère architectural, sauf contraintes techniques.

• **Toitures**

Toitures terrasses

Les toitures terrasses (accessibles ou non) sont autorisées à condition :

- que la totalité de la surface de la toiture soit végétalisée, en dehors :

- des installations techniques (souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques…),

- des parties de toitures terrasses ayant un usage type agriculture urbaine, loisirs, restauration ou d'agrément, et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;

- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

En cas d'installation en toiture d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc.), la partie de la toiture non couverte par ces équipements doit être végétalisée.

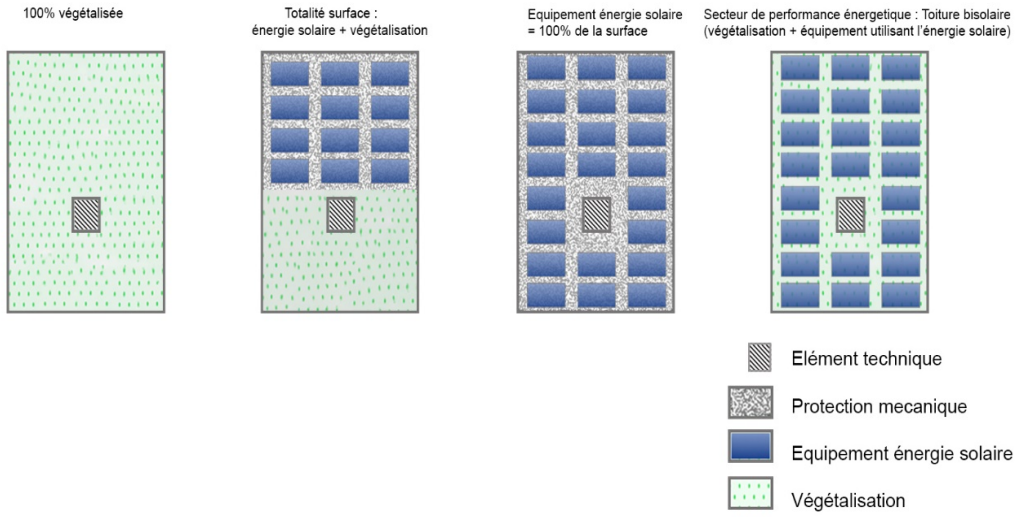


Schéma illustratif – Différentes possibilités d'occupation d'une toiture-terrasse d'une construction neuve (hors usage d'agriculture urbaine, de loisirs, de restauration ou d'agrément)

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 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

- en cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique F2 « Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique » ;

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

- en cas d'incompatibilité avec les règles de construction ou de sécurité civile.

• **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) 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. Lorsqu'ils sont installés sur des toitures à pans, ceux-ci doivent être positionnés parallèlement à la pente du toit.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

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

Lorsqu'ils sont implantés en partie supérieure des bâtiments, ils doivent être situés en retrait des façades.

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

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

• **Préservation des arbres existants :**

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

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

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

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

• **Plantations :**

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

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

et/ou

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

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

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

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

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).

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 m² de surface de plancher, aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée.

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

• **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

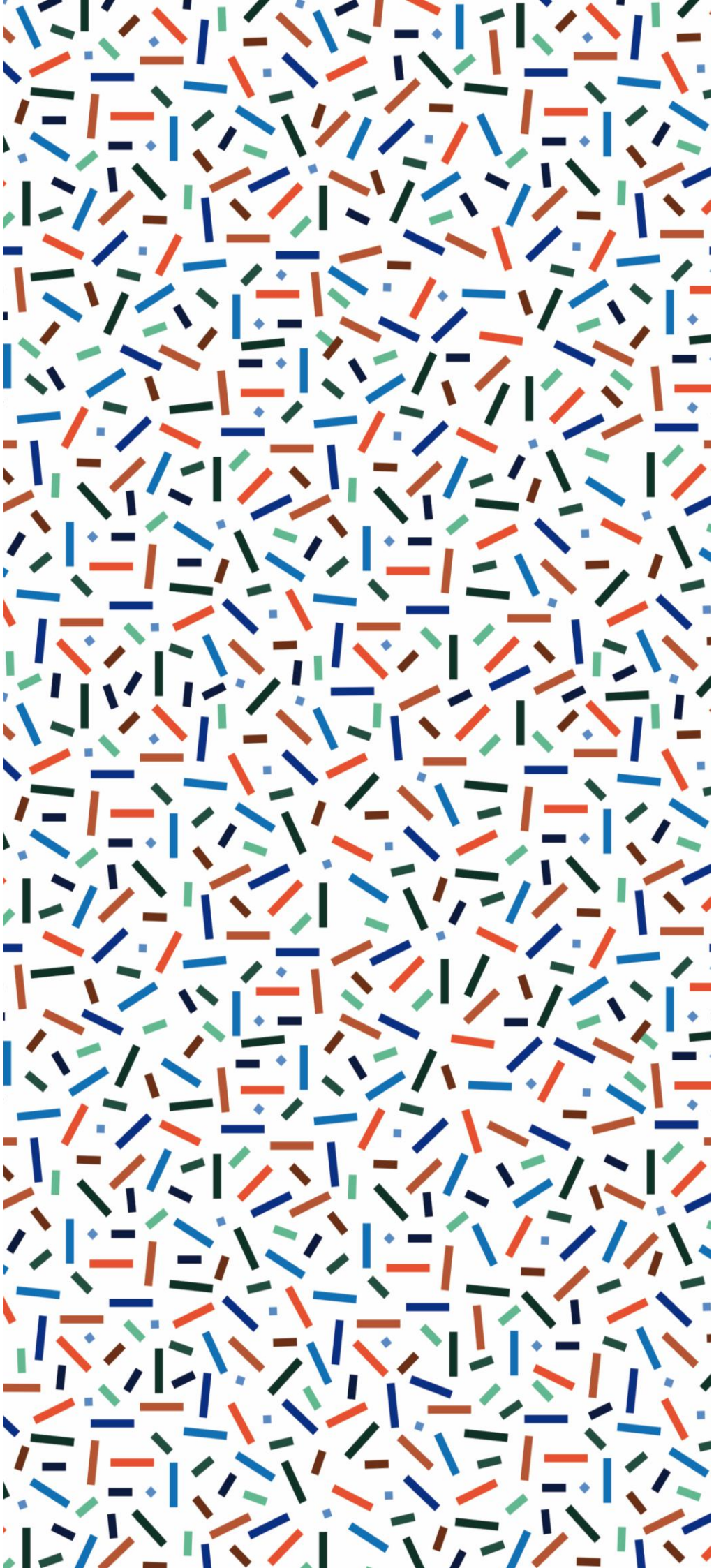
Se reporter aux dispositions de l'article 9.5 des règles communes (dans les dispositions générales).

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 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

PLUi
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Grenoble-Alpes Métropole

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

grenoblealpesmetropole.fr

Identité : www.studioplay.fr