

## SOMMAIRE

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures

### TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone ZA1
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone ZA2
- Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone ZA3

Commune de VILLARD-BONNOT  
ZAC du Berlioz

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures

ZAC du Berlioz  
 Dispositions Générales  
 Commune de VILLARD-BONNOT

**Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté, dite du Berlioz, créée par la Délibération du Conseil Municipal de Villard-Bonnot en date du 11 Juillet 1996.

**Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES  
 AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone -document graphique et règlement- se substituent aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols en vigueur.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) **Les servitudes d'utilité publique** mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles L 111.1.4, R 111.2, R 111.3, R 111 3.2, R 111.4, R 111.14., R 111 14.2, R 111.15 - R 111.21 - L 122. 16 - L 145.9 -L 442.2 et du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après.

**Article L 111.1.4 :** En dehors de espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Article R 111.2** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111.3** La construction sur des terrains exposés à un risque tel que -inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches- peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après la consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 JUIN 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

**Article R 111 3.2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.<sup>(1)</sup>

**Article R 111.4** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

---

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 78 25 79 16).

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'espace soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

**Article R 111.14.2** : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.15** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment " des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

**Article R 111.21** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article L 122.16** : Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé, ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise à bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

**Article L 442.2 :** Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123 .1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

**3°) Les dispositions particulières aux zones de montagne** (articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'Urbanisme) et notamment l'article L.145-0. Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;

- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, un extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques ; (...°)

### Article 3    **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en 3 zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

- ZA1
- ZA2
- ZA3,

et dont les règles d'urbanisme sont contenues au titre II du présent Règlement, chapitres 1, 2, et 3.

Le Plan comporte aussi :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

### Article 4 :    **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ZAC du Berlioz  
Commune de VILLARD-BONNOT

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA1

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone ZA 1 est affectée aux équipements publics, lycée, logements de fonction du lycée, gymnase, voiries de circulation et de stationnement.

Les constructions correspondantes seront de type isolé ou groupé, de hauteur mesurée à l'égoût des toitures, ne dépassant pas 16 m.



ZAC du Berlioz  
Commune de VILLARD-BONNOT

## SOMMAIRE

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article ZA1- 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis
- Article ZA1- 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article ZA1- 3 - Accès et voirie
- Article ZA1- 4 - Desserte par les réseaux
- Article ZA1- 5 - Caractéristiques des terrains
- Article ZA1- 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
- Article ZA1- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article ZA1- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article ZA1- 9 - Emprise au sol des constructions
- Article ZA1- 10 - Hauteur des constructions
- Article ZA1- 11 - Aspect extérieur
- Article ZA1- 12 - Stationnement des véhicules
- Article ZA1- 13 - Espaces libres et plantations

### SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article ZA1- 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
- Article ZA1- 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZA 1- 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les locaux d'enseignement, administratifs, techniques, sportifs, les lieux de restauration, de la vie des élèves et des personnels enseignants ou autres, les logements et garages de fonction du lycée, les abris et locaux à vélos, les abris-bus.

Les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées, garages ou chaufferies d'immeubles et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné à l'usage du Lycée ou du Gymnase, à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les ouvrages techniques d'intérêt public

Les terrassements ou affouillements des sols nécessaires pour l'aménagement.

Article ZA1- 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

INTERDITS

Toutes les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article ZA1-1.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article ZA1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111.14 du Code de l'urbanisme sont applicables.

On notera que le PAZ prévoit une organisation des échanges de voirie avec la RD 523 à partir d'un carrefour de type rond-point.

L'accès à la voirie communale qui longe au Sud le terrain du lycée et l'ensemble d'habitations (emplacement réservé n°2) n'est possible qu'au carrefour indiqué sur le plan.

Aucun accès individuel n'y est admis.

### Article ZA1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble du système d'alimentation en eau et d'assainissement de la ZAC du Berlioz devra répondre aux dispositions inscrites dans la Loi sur l'eau de Janvier 1992 et de ses décrets d'application.

#### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'équipement, d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **b) Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement lui-même relié au réseau intercommunal du S.I.E.C.

L'évacuation des eaux usées résultant d'activités de laboratoires ou d'ateliers techniques peut être subordonnée à un pré-traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur distinct du réseau d'EU, avec un dispositif de régulation tels les bassins-tampon indiqués au PAZ et prévus avant le rejet dans le canal longeant la voie ferrée.

Les eaux résiduelles du parc de stationnement seront traitées avec un bac de décantation des hydrocarbures.

##### **Electricité-téléphone - câble de télédiffusion:**

Les réseaux d'électricité, d'éclairage, de téléphone et de télédiffusion tel que le câble seront ensevelis.

Article ZA1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article ZA1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport aux emprises publiques.

Cas particuliers

Un couloir non aedificandi de 26,50 m de large à compter depuis la limite sud de la ZAC, est prévu au PAZ pour le passage de la future voie de liaison inter-rive.

Le long de la RD 523, il est prévu un recul minimum de 5 m.

Article ZA1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES

a) limites séparatives situées en limite de zones ZA1-ZA2

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport aux limites séparatives ;

b) limites séparatives situées en limite de zones ZA1-ZA3

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m ;

c) limites séparatives internes à la zone ZA1

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport aux limites séparatives.

Article ZA1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale entre bâtiments peut être imposée par la Commune pour des raisons de sécurité, d'hygiène, d'architecture ou d'urbanisme.

Article ZA1- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article ZA1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

**Equipements publics et logements de fonction :**

La hauteur <sup>(h)</sup> maximale des constructions ne peut excéder 16 m mesurés à l'égout des toitures ou au niveau supérieur des acrotères de terrasse.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de superstructure technique tels que pourra les prévoir le projet d'architecture du Lycée.

Article ZA1- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble du Lycée fera l'objet d'un projet architectural avec lequel le projet de Gymnase devra s'harmoniser.

Les logements de fonction du lycée s'ils sont directement voisins de l'ensemble d'habitations individuelles prévues au PAZ, devront assurer une transition harmonieuse avec celle-cies.

Clôtures

- Afin d'assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées.
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

---

(h) Cette hauteur est mesurée à l'aplomb du terrain naturel.

### Article ZA1- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des cars de transports scolaires et des véhicules des usagers et visiteurs du Lycée et du Gymnase est assuré par un parc spécialement aménagé et relié à la RD 523 par le rond-point prévu au PAZ (emplacement réservé n°1)
- Le stationnement des véhicules de service, de livraison et des logements de fonction du Lycée doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article ZA1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### Espaces libres

La totalité de la surface non construite des terrains, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement, ainsi que les éventuels espaces sous pilotis ou en terrasses accessibles, seront traités en jardins, aires de repos et aires de jeux à l'usage des occupants de la construction ou à l'usage public.

#### Plantations

Le projet d'aménagement du Lycée doit prévoir la plantation d'arbres de haute tige.

Les plantations d'arbres de haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Pour le parc de stationnement des véhicules des usagers et des visiteurs du Lycée, des arbres de haute tige seront plantés sur la base d'un arbre pour 6 places.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DE SOL

Article ZA1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.
- Il est attribué à la zone ZA1 du PAZ, la Surface Hors-Oeuvre Nette -la SHON- suivante : 12 500 m<sup>2</sup>.
- En cas de sinistre, la reconstruction d'une SHON identique est de droit.

Article ZA1- 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Commune de VILLARD-BONNOT  
ZAC du Berlioz

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA2**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone en majeure partie non constructible du fait des risques de débordement du torrent du Vorz, lors de très fortes pluies affectant son bassin versant en Belledonne.

Elle comporte deux constructions existantes, dont une villa individuelle et une grange remise appartenant à des propriétaires particuliers.

Le PAZ prévoit la possibilité de ne réaliser que des installations de plein air ou sportives non bâties.

Le secteur ZA2rt correspond à la délimitation par les services responsables de la zone d'écoulement des eaux. Il n'est pas possible d'y envisager des constructions nouvelles mais seulement une extension à l'intérieur du volume existant de la villa présente.

Les secteurs ZA2, contigus à l'ensemble d'habitations prévu en zone ZA3, sont situés en dehors de la zone inondable et peuvent être construits. Un des secteurs ZA2 comporte la grange remise dont une extension limitée peut être autorisée sans changement de la destination.



Commune de VILLARD-BONNOT  
ZAC du Berlioz

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZA2- 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Article ZA2- 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA2- 3 - Accès et voirie

Article ZA2- 4 - Desserte par les réseaux

Article ZA2- 5 - Caractéristiques des terrains

Article ZA2- 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article ZA2- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article ZA2- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ZA2- 9 - Emprise au sol des constructions

Article ZA2- 10 - Hauteur des constructions

Article ZA2- 11 - Aspect extérieur

Article ZA2-12 - Stationnement des véhicules

Article ZA2-13 - Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA2- 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ZA2- 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article ZA2- 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les installations de plein air et sportives sont autorisées à l'exclusion de toutes superstructures bâties en dur ou démontables.

Dans un des secteurs hors zone inondable ZA2, la construction d'un petit local dépôt de matériel sportif ou d'entretien des installations sportives dans la limite de 75 m<sup>2</sup> de SHON.

Les ouvrages techniques d'intérêt public.

Les terrassements ou affouillements des sols nécessaires pour l'aménagement.

En cas de sinistre, la reconstruction dans un volume identique.

### Article ZA2- 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article ZA2-1,

et notamment le camping- caravaning et le stationnement des nomades.

La remise existante (zone ZAr) peut recevoir une extension de SHON de 15 m<sup>2</sup> maximum à condition que ne soit pas changée sa destination.

La villa existante (secteur ZA2rt) ne peut être aménagée que dans le volume existant à condition aussi que ne soit pas changée sa destination.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article ZA2- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111.14 du Code de l'urbanisme sont applicables.

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

### Article ZA2- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble du système d'alimentation en eau et d'assainissement de la ZAC du Berlioz devra répondre aux dispositions inscrites dans la Loi sur l'eau de Janvier 1992 et de ses décrets d'application.

#### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'équipement, d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **b) Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement lui-même relié au réseau intercommunal du S.I.E.C.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur distinct du réseau d'EU, avec un dispositif de régulation tels les bassins-tampon indiqués au PAZ et prévus avant le rejet dans le canal longeant la voie ferrée.

##### **Electricité-téléphone**

Les réseaux d'électricité, d'éclairage et de téléphone seront ensevelis.

Article ZA2- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article ZA2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Limite d'application de la règle

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ni aux équipements techniques à caractère public (transformateurs EDF par exemple).

Article ZA2- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES

Habitations individuelles isolées et autres occupations du sol que l'habitat

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être:

- au moins égale à 4 m,
- et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Limites d'application de la règle

- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.
- Les équipements publics et les installations techniques à caractère public (transformateurs EDF par exemple) ne sont pas soumis aux règles ci-avant.

Article ZA2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale entre constructions peut être imposée par la Commune pour des raisons de sécurité, d'hygiène, d'architecture ou d'urbanisme.

### Article ZA2- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### Article ZA2- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale (toutes constructions)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m mesurés au faîtage de la toiture.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

### Article ZA2- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Matériaux

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc. Est aussi interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plôts de ciment.

Clôtures

- Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur, surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2 m de hauteur sur propriété riveraine, et 1,5 m de hauteur sur rue, ou sous forme de murs traités de façon architecturée de la même hauteur.
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

### Toitures

- Les toitures en tôle ondulée, bacs métallique ou fibrociment sont interdites.
- Les toitures à une seule pente ainsi que les toitures-terrasses sont interdites,.
- Des dépassées de toit d'au moins 0,40 m sont obligatoires.

## Article ZA2- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Sans objet

## Article ZA2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Plantations

Les parties non bâties ou non affectées à des installations sportives du secteur ZA2rt, seront maintenues en pelouse, prairies et éventuellement en culture de plein champ, et non boisées afin de conserver au paysage local son caractère dégagé en limite de la coulée verte du Vorz, elle-même très boisée.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DE SOL

### Article ZA2- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone ZA2, il n'est pas fixé de COS

La Surface Hors-Oeuvre Nette (SHON) affectée au secteur ZA2rt est fixée à 15 m<sup>2</sup> supplémentaires maximum pour l'aménagement dans le volume existant.

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) affectée aux secteurs ZA2 hors zone inondable est fixée à 15 m<sup>2</sup> supplémentaires pour la grange-remise existante et à 85 m<sup>2</sup> pour la construction d'un local dépôt lié aux installations sportives.

En cas de sinistre, la reconstruction d'une SHON identique est de droit.

### Article ZA2- 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZAC du Berlioz  
Commune de VILLARD-BONNOT

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA3**

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone ZA 3 est affectée à un petit ensemble d'habitations individuelles isolées sur des parcelles de 800 m<sup>2</sup> de surface minimum et faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

ZAC du Berlioz  
Commune de VILLARD-BONNOT

## SOMMAIRE

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZA3 - 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

Article ZA3 - 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

### SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA3 - 3 - Accès et voirie

Article ZA3 - 4 - Desserte par les réseaux

Article ZA3 - 5 - Caractéristiques des terrains

Article ZA3 - 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article ZA3 - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article ZA3 - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article ZA3 - 9 - Emprise au sol des constructions

Article ZA3 - 10 - Hauteur des constructions

Article ZA3 - 11 - Aspect extérieur

Article ZA3 - 12 - Stationnement des véhicules

Article ZA3 - 13 - Espaces libres et plantations

### SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA3 - 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ZA3 - 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol



**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article ZA3- 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS**

Les maisons individuelles isolées sur terrain privés faisant l'objet d'une opération portant sur 80 % de la superficie de la zone ZA3.

Les activités de service (professions libérales associations, etc.) liées à une habitation ne présentant pas de nuisances pour l'environnement et donc non soumises à autorisation.

Les garages, locaux et abris de jardin, piscines constituant des annexes à l'habitation.

Les petits locaux techniques destinés à l'équipement collectif du quartier tels local à poubelles, transformateurs, etc.

En cas de sinistre, la reconstruction.

**Article ZA3-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toutes les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article ZA3-1.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article ZA3- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111.14 du Code de l'urbanisme sont applicables.

L'accès à la voirie communale qui longe au Sud le terrain du lycée et l'ensemble d'habitations (emplacement réservé n°2) n'est possible qu'au carrefour indiqué sur le Plan d'Aménagement de Zone.

Aucun accès individuel n'y est admis.

A l'intérieur de la zone ZA3, la desserte des habitations riveraines se fera à partir d'une voie en boucle telle qu'indiquée sur le document graphique du PAZ. Elle sera d'une emprise de 6m minimum comportant au moins un trottoir de 1m de largeur.

### Article ZA3 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble du système d'alimentation en eau et d'assainissement de la ZAC du Berlioz devra répondre aux dispositions inscrites dans la Loi sur l'eau de Janvier 1992 et de ses décrets d'application.

#### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'équipement, d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **b) Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement lui-même relié au réseau intercommunal du S.I.E.C.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collecteur distinct du réseau d'EU, avec un dispositif de régulation tels les bassins-tampon indiqués au PAZ et prévus avant le rejet dans le canal longeant la voie ferrée.

##### **Electricité-téléphone - réseau de télédiffusion**

Les réseaux d'électricité, d'éclairage et de téléphone seront ensevelis.  
Le branchement au réseau du câble sera prévu.

### Article ZA3 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles constructibles seront d'une taille minimale de 800 m<sup>2</sup>.

Des adaptations mineures à cette surface minimale ne devront pas réduire celle-ci de plus de 10 %.

### Article ZA3 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

En règle générale, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'alignement de la voie publique au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Un couloir non aedificandi de 26,50 m de large à compter de la limite sud de la ZAC est prévu au PAZ pour le passage de la future voie de liaison inter-rive.

#### Limite d'application de la règle

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Les petits locaux bâtiments techniques à caractère public (local à poubelles, transformateurs, etc) ne sont pas soumis à cette règle de recul minimum.

### Article ZA3- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à 4 m,
- et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Les annexes liées à l'habitation et non solidaires de la construction principale peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et sur une longueur totale ne dépassant pas 10 m, avec un recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique, à condition que leur hauteur mesurée à l'aplomb de la limite séparative ne dépasse pas 3 m.

Toutes les constructions principales ou annexes seront implantées de manière à avoir des axes de faîtage parallèles ou perpendiculaire à la voirie de desserte.

Article ZA3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale entre bâtiments peut être imposée par la Commune pour des raisons de sécurité, d'hygiène, d'architecture ou d'urbanisme.

Article ZA3- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article ZA3-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

**Bâtiments principaux**

La hauteur <sup>(h)</sup> maximale des constructions ne peut excéder 6m mesurés à l'égout des toitures et 10m au faîtage.

Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages de superstructure technique tels que souches de cheminée et conduits de ventilation.

**Annexes**

La hauteur des annexes implantées sur une des limites séparatives, ne peut dépasser 2,5 m mesurés à l'aplomb de cette limite et 6 m au faîtage.

Article ZA3- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code l'urbanisme sont applicables.

Les dispositions adoptées pour les matériaux, les enduits et revêtements et leur coloration, les toitures, les clôtures seront par ailleurs conformes aux prescriptions et recommandations du Cahier des charges de cession des terrains.

---

(h) Cette hauteur est mesurée à l'aplomb du terrain naturel.

Toitures

- Les toitures en tôle ondulée, bacs métalliques ou fibro-ciment sont interdites.
- Les toitures à une seule pente ainsi que les toitures-terrasses sont interdites, sauf pour les constructions annexes.
- Des dénivelés de toit d'au moins 0,40 m sont obligatoires, excepté sur les façades édifiées sur limites séparatives.

Article ZA3 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULESHabitations

- Pour les habitations, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même en garage couvert.
- Une deuxième unité de stationnement par unité de logement doit être implantée sur la parcelle.

Les portails seront si possible en retrait suffisant (3 m au moins) au droit des accès automobiles pour permettre ce deuxième stationnement d'un véhicule automobile hors voirie.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être ;

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Article ZA3 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSEspaces libres

La totalité de la surface non construite des terrains, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement, seront traités en jardins, aires de repos et aires de jeux à l'usage des occupants de la construction ou à l'usage public.

Plantations

Il sera prévu au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).

Les plantations d'arbres de haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DE SOL

Article ZA3 - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.
- Il est attribué à l'ensemble de la zone ZA3 du PAZ, la Surface Hors Oeuvre Nette -la SHON- suivante : **4.000 m<sup>2</sup>**,

à répartir pour chaque lot privatif selon les dispositions du Cahier des charges de cession des terrains.

- En cas de sinistre, la reconstruction d'une SHON identique est de droit.

Article ZA3 - 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant