

# S.I.Z.A.G.I.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA GRANDE ILE

Communes de LE VERSOUD et de VILLARD-BONNOT

## ZAC de la Grande Ile DOSSIER DE REALISATION

### VI- R.A.Z. (Règlement d'Aménagement de Zone)

**MAITRE D'OUVRAGE :**

S.I.Z.A.G.I.  
95, rue des Grives  
38920 CROLLES  
(siège : Mairie de Le Versoud)

**COORDINATEUR :**

SEFUMG  
95, rue des Grives  
38920 CROLLES

**MAITRISE D'OEUVRE :**

SAAG. M. GENEVE 3, ch. du Vieux Chêne 38240 MEYLAN	Cabinet SERRA 22, rue P. Halbronner 38100 GRENOBLE
--	--

## SOMMAIRE GENERAL

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR ZA  
RESERVE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR ZB  
RESERVE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au périmètre de ZAC, couvert par le plan d'aménagement de la zone établi sur l'espace relatif à l'opération d'aménagement concerté dénommée "Z.A.C. DE LA GRANDE ILE" créée par délibération du SIZAGI en date du 7 Février 1997, sur le territoire des Communes de LE VERSOUD et VILLARD-BONNOT.

Il est complété par les documents graphiques qui précisent les secteurs auxquels les règles s'appliquent.

### ARTICLE 2 : OBJET DU REGLEMENT

2.1 Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement applicables au Titre du Plan d'aménagement de la zone et s'impose aux particuliers, comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des incidences quant à l'occupation et l'utilisation des sols.

2.2 Se superposent en outre les réglementations techniques propres à chaque type d'utilisation du sol :

- réglementation de construction,
- règlement sanitaire départemental,
- législation des établissements soumis à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités telles que bureaux et débits de boisson.

### ARTICLE 3 : CARACTERE DE L'OCCUPATION

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques : établissements industriels ou artisanaux (soumis ou non à la législation sur les établissements classés), bureaux, commerces, services, ...

### ARTICLE 4 : DIVISION EN ZONE ET AFFECTATION

ZA Section de construction à caractère industriel et artisanal, de bureaux, d'établissements commerciaux, ainsi que les services nécessaires à la zone

ZB Secteur d'emprise des voiries publiques, cycles, piétons, automobiles.

ZEE

Secteur d'emprise des ouvrages liés aux respects des applications de l'article 10 de la loi 923 sur l'eau.

#### **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles feront l'objet d'une décision motivée par l'Autorité compétente.

#### **ARTICLE 6 : PERMIS DE CONSTRUIRE ET DEROGATION**

En vertu de l'article L 421.1 du Code de l'Urbanisme et de l'habitation, le permis de construire continuera à être exigé à l'intérieur de la zone d'aménagement concerté.

Chaque ensemble immobilier fera l'objet d'un permis de construire distinct.

#### **ARTICLE 7 : OCCUPATION DU SOL**

La surface constructible globale de la zone d'aménagement concertée "Z.A.C. DE LA GRANDE ILE" résultera de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

#### **ARTICLE 8 : EFFET DU P.O.S.**

Le règlement de la Z.A.C. "DE LA GRANDE ILE" se substitue au règlement du P.O.S. des Communes de LE VERSOUD et VILLARD BONNOT pour le secteur concerné par le périmètre du P.A.Z.

## TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR ZA RÉSERVE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

### SOMMAIRE

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

- Article ZA1 Occupation et utilisation du sol admises
- Article ZA2 Occupation et utilisation du sol interdites

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

- Article ZA3 Accès et voirie
- Article ZA4 Desserte par les réseaux
- Article ZA5 Caractéristiques des terrains
- Article ZA6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
- Article ZA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article ZA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article ZA9 Emprise au sol
- Article ZA10 Hauteur maximale des constructions
- Article ZA11 Aspect extérieur
- Article ZA12 Stationnement
- Article ZA13 Espaces libres et plantations

#### III- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article ZA14 Possibilités maximales des constructions

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

### Article ZA1 Occupations et utilisations du sol admises

- 1) les installations à caractère industriel, artisanal et d'entrepôt soumises ou non à la législation des établissements soumis à déclaration et autorisation ;

Sont notamment admises les occupations et utilisation du sol ci-après :

- 2) les constructions à usage de bureaux ;
- 3) les activités commerciales et de services ;
- 4) les halls d'exposition ;
- 5) les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activité à raison d'un seul logement par unité industrielle ou commerciale (dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum de SHON, cette SHON ne pouvant excéder 30 % de la surface du bâtiment réservé aux activités) ;
- 6) les équipements publics d'infrastructures et autres équipement d'intérêt général ;
- 7) les constructions et installations nécessaires à la desserte ferroviaire de la zone d'activités.
- 8) En sous secteur ZAa, seules seront autorisées, en sus des alinéas 2 à 7, les constructions industrielles et artisanales non soumises à déclaration et ne créant pas de nuisances pouvant gêner le voisinage (zone UD du P.O.S. de Villard-Bonnot)

### Article ZA2 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZA1, notamment les dancings, discothèques et locaux similaires, les terrains de camping et caravaning ;
- 2) les dépôts de ferrailles et matériaux ;
- 3) l'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les exhaussements et les affouillements excepté pour la réalisation d'ouvrages publics.

## II- CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article ZA3 Accès et voiries

Suivant les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.).

Toute construction ou installation comportera un ou plusieurs accès conformes aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic (camions notamment).

Les voiries privées, à l'intérieur du lot, devront permettre la circulation, le retournement, la desserte des bâtiments par les camions, la desserte des parkings. La largeur des voies ne pourra être inférieure à 4 m.

### Article ZA4 Desserte par les réseaux

#### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le pompage des eaux industrielles dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux points de raccordement du réseau public d'assainissement.

Pour certaines activités, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié en application de l'Article L 35-8 du *Code de la Santé Publique*.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législations et la réglementation en vigueur.

#### 3. LES EAUX PLUVIALES

de toiture :

seront évacuées dans le sol au moyen de puits filtrants ou tous autres ouvrages conformes aux réglementations en vigueur.

des parkings et voirie :

seront branchées sur le réseau public sans traitement préalable.

Les aménagements ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4. **ELECTRICITE - TELEPHONE - GAZ**  
Les raccordements aux réseaux seront exécutés en souterrain et raccordés aux réseaux publics.
5. **TOUS LES RESEAUX INTERIEURS AUX LOTS**  
seront exécutés en souterrain et raccordés aux réseaux publics.  
LES RESEAUX AERIENS sont interdits.

**Article ZA5** Caractéristiques des terrains

Peut être constructibles, les parcelles auront une surfaces minimum de 2000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, deux entreprises peuvent se grouper pour s'installer en commun sur un lot de 2000 m<sup>2</sup> dans un seul bâtiment.

**Article ZA6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra respecter une distance de 7 m par rapport aux emprises publiques de voirie (zone ZB).

Toute construction devra respecter une distance minimum de 4 m par rapport à la zone ZB de l'entrée sur la Z.A.C. de la Grande Ile sur le RD 165.

Toute construction devra respecter un recul de 5 m par rapport à la zone ZBe.

**Article ZA7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 m des limites séparatives, tant sur les limites séparant les lots que les limites de périmètre de la Z.A.C.

Tout bâtiment devra être implanté à une distance égale à la moitié de sa hauteur pour les bâtiments de hauteur supérieure à 10 m.

Sur les limites de la Z.A.C. jouxtant les zone UD limitrophes portées au P.O.S. de la Commune de Villard-Bonnot, le retrait de toute construction sera de 10 m.

**Article ZA8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Pas de prescriptions particulières en dehors du respect des normes de sécurité.

**Article ZA9** Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

#### Article ZA10 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions sera limitée à 10 m pour les lots inférieurs ou égaux à 3000 m<sup>2</sup> de surface.  
Elle sera limitée par les contraintes de prospect sur limite (ZA7) et les contraintes spécifiques au cône d'envol de l'aérodrome du Versoud pour les lots de surfaces supérieures.

#### Article ZA11 Aspect extérieur

Tout pétitionnaire au permis de construire devra soumettre à l'Architecte en chef de la ZAC son projet au stade d'esquisse.  
L'avis favorable de l'Architecte en chef sera requis dans l'instruction du permis de construire.

Les règles suivantes seront respectées :

##### **1. les matériaux :**

Les matériaux seront :

- béton brut, lasuré, peint ou enduit. Les enduits seront de types minéraux à traitement de surface le plus "fin" possible.
- aluminium naturel ou laqué pour les menuiseries extérieures
- aluminium, acier, zinc pour les toitures et les revêtements simple peau ou double peau
- le bois naturel ou teinté

Les couleurs :

La gamme chromatique est à rechercher par l'opposition de grandes surfaces de tonalités froides (gris, gris bleu, blanches teintées, aluminium naturel, etc...) et de petites surfaces de tonalités chaudes, serrurerie, portes, menuiseries, éléments signalétiques, etc...).

Les formes :

Toutes les formes pourront être acceptées, sous réserve expresse de :

- la qualité architecturale de l'immeuble
- la simplicité des formes
- les éléments d'accompagnement tels que auvent ou avancée de toiture protégeant les accès, les quais de déchargement, les éléments éventuels de pare-soleil feront l'objet de traitement particulier
- les pentes des toitures seront comprises entre 0 et 8 %.

La signalétique :

Les enseignes seront constituées de matériaux de bonne qualité et de bonne longévité.

Elles pourront être positionnées soit sur les bâtiments construits, soit sous forme de panneaux ou totem dans les marges de recul. Dans ce cas, elles seront obligatoirement implantées dans les espaces verts.

Elles ne pourront pas être positionnées en sur hauteur par rapport aux lignes de toitures, d'acrotères ou de terrasses des bâtis.

Elles feront l'objet d'une autorisation jointe au permis de construire (implantation et dimension) et devront être conformes aux articles 17 à 19 de la loi 79-1150 du 29/12/79 (décrets 82-211 et 76-148).

Clôtures et portails :

Leur implantation et leurs caractéristiques feront l'objet d'un traitement harmonieux respectant l'unité de la zone. Elles devront être clairement définies dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures seront en acier treillis soudé ton blanc, hauteur 2.00 m minimum sans bahut maçonné en pied.

Les portails seront plutôt de type coulissant, acier métallisé peint, ton gris foncé, hauteur identique à la clôture.

#### Article ZA12 Stationnement

Pour les installations industrielles, il doit être aménagées, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service, des véhicules du personnel et des véhicules de la clientèle. Ces aires comprendront les espaces réservés aux manoeuvres des véhicules, elles figurent aux plans de circulation qui accompagnera la demande du permis de construire.

Il sera prévu :

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> utiles de bureaux ou surface de vente pour les bâtiments à usage commercial
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> utiles d'ateliers
- 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de hall d'exposition
- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> d'entrepôts
- 2 places de parking pour les logements de fonction

#### Article ZA13 Espaces libres et plantations

Les surfaces non constructibles et non aménagées en parking ou aires de service seront traitées en espaces verts avec plantations d'arbres de hautes tiges pour une surface minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

Sur limite de voirie, une banquette de 2 m de large avec plantation d'arbres de hautes tiges tous les 7,50 m.

Sur limite de propriété, une banquette de 1,50 m de large traitée en haie mixte.

Sur limite zone UD, une banquette de 4 m de large avec plantation de haies bocagères.

### **III- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### Article ZA14 Possibilité maximale de construction (C.O.S.)

Elles résulteront de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

## TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR ZB

### CARACTERE DE LA ZONE

Secteur d'emprise des espaces publics de voiries, réseaux et traitement des eaux.

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

Article 1ZB Occupation et utilisations du sol admises  
Article 2ZB Occupation et utilisations du sol interdites

### SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3ZB Accès et Voirie  
Article 4ZB Desserte en eau et assainissement, éclairage public, desserte en courant fort et faible  
Article 5ZB Surface et forme des parcelles  
Article 6ZB Implantation des constructions par rapport aux voies  
Article 7ZB Implantation par rapport aux limites de Z.A.C.  
Article 8ZB Implantation des constructions les unes par rapport aux autres de la Z.A.C.  
Article 9ZB Emprise au sol  
Article 10ZB Hauteur des constructions  
Article 11ZB Aspect extérieur  
Article 12ZB Aires de stationnement  
Article 12ZB Espaces non construits

### SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14ZB Coefficient d'occupation du sol  
Article 15ZB Possibilité de dépassement du C.O.S.

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

### Article 1ZB Occupations et utilisations du sol admises

#### A. RAPPEL

1. l'édification des clôtures est soumise à autorisation
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
3. les démolitions sont soumises au permis de démolir

#### B. SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS

##### Zone ZB

L'aménagement des voiries, cheminements, tous les réseaux de distribution, les aménagements ou reconstitutions des fossés classés, les constructions en superstructure pouvant y afférer.

##### Sous secteur ZBe

Ce sous secteur définit une zone d'emprise publique destinée aux traitements d'évacuation des eaux avant rejet dans le milieu naturel conformément aux dispositions relatives à l'article 10 de la loi 92.3 sur l'eau, ainsi que tous ouvrages se référant au traitement ou à l'évacuation des eaux demandées par les différentes instances.

### Article 2ZB Occupations et utilisations du sol interdites

1. toutes constructions autre que celles prévues à l'article précédent sont interdites.

## II - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### Article 3ZB Accès et voirie

Les voies structurantes sont les voies indiquées au plan du P.A.Z. sous la dénomination ZB.

Les ouvrages de rétention et traitement des eaux sont prévus aux zones ZBe.

### Article 4ZB Desserte en eau et assainissement, éclairage public, desserte courant fort et faible

Ce secteur servira d'emprise à la totalité des réseaux cités ci-dessus.

Article 5ZB Surface et forme des parcelles

Elles sont définies dans le P.A.Z.

Article 6ZB Implantation des constructions par rapport aux voies

Sans objet.

Article 7ZB Implantation par rapport aux limites de Z.A.C.

Sans objet.

Article 8ZB Implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans la Z.A.C

Sans objet.

Article 9ZB Emprises au sol

Sans objet.

Article 10ZB Hauteur des constructions

Sans Objet

Article 11ZB Aspect extérieur

Ce secteur fera l'objet d'une étude globale technique et de l'aménagement paysager qui devra recevoir l'accord de l'aménageur et des architectes en chef coordonnateurs de la Z.A.C.

Article 12ZB Aires de stationnement

Sans objet.

Article 13ZB Espaces non construits

Sans objet.

III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14ZB Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15ZB Possibilité de dépassement du C.O.S.

Sans objet.