

PARC INDUSTRIEL ET COMMERCIAL
DE SALLANCHES – 3ème TRANCHE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
APPROUVE LE 20 SEPTEMBRE 1991 MODIFIE LE 15 SEPTEMBRE 1992

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2005

- MODIFICATION N° 2 -

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité de la Zone d'Aménagement Concerté de la 3^{ème} tranche.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1/ Les articles suivants du code de l'Urbanisme

L 111-8a et L 111-10 relatifs aux divers cas de sursis à statuer
L 421 et L 421-4 relatifs au permis de construire
R 111-4 relatif à la desserte des terrains.
R 111-14 relatif aux participations des constructeurs
R 111-14-2 relatif aux préoccupations d'environnement
R 111-21 relatif à l'aspect extérieur des bâtiments, la protection des sites naturels et urbains

2/ Les servitudes d'utilité publique mentionnées au dossier :

- EDF passage du câble souterrain de 20 kv
- SNCF, loi du 15/07/1845, sur la police des chemins de fer, qui a institué les servitudes à l'égard de propriétés riveraines de la voie ferrée.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE DE LA ZAC EN ZONES :

Le territoire couvert par la Zone d'Aménagement Concerté fait l'objet d'une classification selon une zone unique ZE.

ARTICLE 4– TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET RECONSTRUCTION :

1/ Travaux sur les bâtiments existants :

Sont autorisées les réparations, les transformations, restaurations de toutes constructions existantes ou les travaux en vue d'améliorer l'urbanisation du secteur, ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sauf si le changement d'affectation de la construction va à l'encontre de l'un des objectifs de la ZAC.

Il sera imposé le même coefficient d'emprise au sol pour les réparations, les transformations et les extensions des constructions existantes repérées sur le plan, que pour les constructions neuves.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2/ Reconstruction

En cas de destruction des bâtiments existants, les règles qui seront applicables pour les nouveaux bâtiments seront celles prévues dans la zone ZE.

Adaptations mineures :

Des adaptations mineures motivées, dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 du règlement de zones, peuvent être délivrées à condition qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS :

Adaptations mineures :

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers : ces adaptations excluent tout écart important, entre la règle et l'autorisation accordée.

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZE

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

1.1.- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- L'édification des clôtures
- Les installations et travaux divers

1.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les établissements industriels, tertiaires et commerciaux, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de gênes ou nuisances incompatibles avec leur voisinage, rapproché ou éloigné. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs comprenant avec précision les plantations, clôtures, aires de stationnement et aires de stockage.
- Les logements de gardiennage et autres services sanitaires et sociaux nécessaires aux personnels des activités visées ci-dessus, sous réserve que les locaux correspondants soient intégrés au volume principal, présentant une image architecturale cohérente et que la SHON du logement ne dépasse pas 80 m².

ARTICLE ZE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article ZE 1 sont interdites, y compris les bâtiments réservés au culte (constructions neuves et bâtiments existants transformés).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZE 3 – ACCES – VOIRIES :

Toute construction sera desservie par une voie publique aux caractéristiques correspondant à sa destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche, permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

Sauf dispositions et règles contraires prévues au plan de zonage, les accès aux lots, le long de l'avenue André Lasquin, sont interdits.

ARTICLE ZE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Toutes les constructions devront pouvoir être raccordées aux réseaux prévus au programme des équipements publics figurant dans le dossier de réalisation de Z.A.C , et ces réseaux ainsi que leurs raccordements seront enterrés.

Ces réseaux correspondent à des conditions normales d'utilisation des terrains cédés dans le cadre de la Z.A.C.

Toute implantation nécessitant des niveaux exceptionnels par quelque réseau que ce soit devra prévoir à sa charge le renforcement du niveau de service normal.

ARTICLE ZE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

La superficie minimum de chaque terrain est de 2000 m².

ARTICLE ZE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf dispositions particulières prévues au plan de zonage, les reculs à respecter sont les suivants :

- Le recul à respecter le long de la voie latérale de l'autoroute, VS1, est de 10 m.
- Le recul à respecter le long de la voie parallèle à l'Avenue André Lasquin, VS3, est de 10 m.

L'alignement des façades à 10 m de la VS1 et de la VS3 est imposé. Dans le cas d'une implantation sur un terrain offrant deux façades, l'alignement de la façade principale devra se faire sur l'Avenue André Lasquin. Cet alignement ne sera pas imposé en bordure de la VS1 tout en respectant le recul de 10 m.

Le recul à respecter par rapport à la voie parallèle à l'Avenue André Lasquin, VS2, est de 5m.

Le recul à respecter par rapport à la voie ferrée est de 3 m.

Ces distances sont comptées par rapport aux limites des emprises et voies publiques.

ARTICLE ZE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE ZE 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE :

Néant, sauf exigences particulières relatives à la sécurité des personnes et à la défense contre l'incendie.

ARTICLE ZE 9 – EMPRISE AU SOL :

Le coefficient maximum d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle, varie selon la taille des terrains. Il est de 0,50 pour les terrains de moins de 10 000 m² et de 0,60 pour les autres.

ARTICLE ZE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres, entre tout point de couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, sauf dérogation apportée par la Commune pour des installations de caractère particulier, la hauteur maximum étant alors portée à 25 mètres.

ARTICLE ZE 11 – ASPECT EXTERIEUR :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'éventuellement aux perspectives monumentales.

Les projets présentés au permis de construire devront préciser les couleurs et les matériaux employés ; les couvertures devront être de teinte sombre.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Des modifications, ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Le long de l'Avenue André Lasquin, artère principale, et de l'autoroute A40, un soin tout particulier sera demandé dans le traitement des façades.

Clôture :

Les clôtures éventuelles doivent être composées soit d'un muret de 30 cm surmonté d'un grillage, soit d'un grillage, soit d'une haie. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80m.

La clôture sera implantée en bordure de voie en limite de lot.

Les aires de stockage à l'aire libre doivent être obligatoirement entourées d'une haie vive d'une hauteur suffisante pour dissimuler le matériel entreposé et, dans tous les cas, répondre aux contraintes mentionnées ci-après.

Enseignes :

Deux enseignes par établissement pourront être autorisées, à condition d'être placées en dehors du domaine public.

Elles devront obligatoirement, si elles sont apposées au bâtiment, être intégrées dans le volume des façades.

Si elles ne sont pas apposées au bâtiment, elles ne devront pas dépasser 6 m² de surface chacune et une hauteur de 6,5 m (support compris).

Elles devront figurer au dossier de demande de permis de construire ou faire l'objet d'une demande d'accord préalable avant toute mise en œuvre.

Autres contraintes :

Les aires de stockage à l'air libre, autorisées à l'article ZE 1.2, sont interdites en façades sur l'Avenue André Lasquin.

Elles sont autorisées sur le reste de la zone, à condition qu'elles fassent l'objet d'un plan d'implantation, soumis à la commission d'urbanisme de la Commune et qu'elles soient dissimulées de la vue.

ARTICLE ZE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage industriel : au minimum 50% de la SHON.

Le long de la contre-allée (VS 3), des places de stationnement pourront être directement accessibles depuis la voie. Elles seront disposées en épis, le long de la clôture située à 4,5 m de la bordure de la voie.

Pour les constructions à usage commercial : au minimum une place pour 25 m² de surface à usage de la vente.

Pour les constructions à usage de bureaux : au minimum une place pour 35m² de surface de bureaux.

Pour les logements de gardiennage : deux places de stationnement, dont une couverte.

En cas d'activités mixtes, les places de stationnement seront calculées au prorata de chaque activité.

Dans tous les cas, une étude portant sur les besoins devra être produite lors du dépôt de permis de construire.

En cas de changement de destination totale ou partielle, le pétitionnaire devra satisfaire aux règles précitées en matière de stationnement.

ARTICLE ZE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation , aires de services et de stationnement sont obligatoirement plantées.

Un minimum de 15% de la surface du lot devra être réservée aux plantations ; sur ces 15 %, il devra être planté un arbre pour 60 m² de terrain, d'une hauteur minimum de 3 m, choisi dans les variétés rencontrées couramment dans la région, soit : bouleaux, fruitiers, saules, épicéa...

Un plan des aménagements paysagers sera fourni, lors de la demande du permis de construire, comportant le détail des plantations.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

La SHON n'est pas limitée.

ARTICLE ZE 15 – DEPASSEMENT SHON :

Sans objet.