

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **EN ZONE UH**

#### **SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UH**

Zone d'équipements publics, autorisant les constructions scolaires, médicales, sociales, culturelles, sportives et de loisirs, accompagnées de leurs annexes fonctionnelles, ainsi que les activités hôtelières et de restauration, liées aux activités de la zone.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH1 - 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**

- \* Les constructions :
  - les habitations liées au fonctionnement des activités de la zone,
  - les parcs de stationnement,
  - les bars, les restaurants et les hôtels, liés aux activités de la zone,
  - les équipements publics : constructions scolaires, médicales, sociales, culturelles, sportives et de loisirs, accompagnées de leurs annexes fonctionnelles, accolées ou non aux constructions.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement desdits services publics,
  - les constructions d'intérêt général,
  - les bureaux et services, liés aux équipements implantés sur la zone.
  
- \* Les clôtures.

- \* Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
- \* Les coupes et abattages d'arbres.
- \* Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés).

**1-2- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- \* Travaux sur les bâtiments existants, protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et ses compléments relatifs aux monuments historiques. Les travaux sur ces bâtiments peuvent être autorisés nonobstant les dispositions des articles UH1 à UH 15 du règlement.
- \* Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites**

- \* Les constructions :
  - les habitations non-liées au fonctionnement des activités autorisées sur la zone,
  - les commerces,
  - les entrepôts commerciaux,
  - les établissements artisanaux,
  - les établissements industriels,

- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.
- \* Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation et à déclaration.
  
- \* Les parcs résidentiels de loisirs.
  
- \* Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur).
  
- \* L'ouverture et l'exploitation des carrières.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée ou de la limite extérieure du fossé de la

voie publique, la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7 %.

#### **ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Tout forage, captage et prise d'eau autonomes sont interdits sans autorisation spéciale du Service de Contrôle.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a/ Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions des textes en vigueur et notamment les dispositifs de protection de captage de la ville de SALLANCHES situés sur la zone.

###### **b/ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau public d'eaux pluviales inexistant ou insuffisant et/ou en l'absence d'exutoire naturel adapté, une étude de sol déterminera le dispositif de récupération des eaux pluviales adapté aux besoins de l'opération projetée (type fosse de décantation, bassin de rétention ou autre). L'étude et les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les voies futures (emplacements réservés).

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,2 m, ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

### **6.2 - Implantation**

Implantation libre.

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

### **7.1 - Généralités**

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1 m 20, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

### **7.2 - Implantation**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes, accolées ou non, à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que la hauteur ne dépasse pas 2 m 50 à la sablière ou 3 m 50 en cas de toiture-terrasse. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

**ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

**11.2 - Implantation des constructions**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long, juxtaposés suivant la ligne de pente.

### **11.3 - Aspect des façades**

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe-l'oeil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

### **11.4 - Aspect des toitures**

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour des raisons architecturales, soumises à l'approbation de l'autorité compétente.

Les couvertures doivent être réalisées dans les matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

### **11.5 - Aspect des clôtures**

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture sont interdites.

## **ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affecté à une construction, est lié à la nature et à l'implantation de cette construction.

\* pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. . De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

\* pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

\* pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

\* pour les établissements hospitaliers : 1 place pour 2 lits.

\* pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe,
- supérieur et de formation pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 élèves.

\* pour les habitations collectives autorisées :

1 place par logement, plus une par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, dont au moins la moitié couverte, (les places couvertes s'entendent sur le total -logements plus SHON-), en cas de réhabilitation ou rénovation dans le volume,

1,5 places par logement (arrondi à l'entier supérieur), plus une par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, dont au moins la moitié couverte, (les places couvertes s'entendent sur le total -logements plus SHON-), en cas de construction neuve.

\* pour les habitations individuelles autorisées : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte.

\* pour les autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnement sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

**NB** : tout commencement d'une tranche de travaux donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Les dimensions de chaque place de parking couverte, au sol, seront de 5 m 50 x 2 m 80 si elles sont fermées et 5 m x 2 m 50 en l'absence du murs.

Le nombre de places à réaliser matériellement doit être égal au minimum à la moitié des places générées par le projet.

En cas d'impossibilités techniques, d'urbanisme ou d'architecture reconnues de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m (distance calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation) : par l'aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes, ou bien par l'acquisition de places dans une propriété dont le nombre de places existantes est supérieur au nombre exigé en appliquant le présent règlement.

En cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

## **ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et

d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Le solde des espaces bâtis ou destinés aux stationnements doit être aménagé en espaces verts ou dallage.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES** **D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Sauf pour les constructions suivantes où il ne devra pas dépasser :

- 0,5 pour les logements autorisés sur la zone,
- 0,5 pour les hôtels,
- 0,7 pour les restaurants,
- 0,2 pour les constructions à usage de bureaux.

#### **ARTICLE UH15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT** **D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol, fixé à l'article UH14, n'est pas autorisé.