

DISPOSITIONS APPLICABLES

EN ZONE UDh

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UDh

Il s'agit des hameaux et villages, situés sur les coteaux : Saint-Martin (1UDh), Reninge (2UDh) et Sallanches-Ouest (3UDh) de type sarde affirmé.

L'urbanisation doit être conforme à l'existant (densité moyenne).

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

ARTICLE UDh1 - 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,
- les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières,
- les commerces,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Deux annexes techniques maximum non accolées, non habitables telles que garages, abris de jardin, abris à bois, dont la Surface Hors Oeuvre Brute de l'une est limitée à 12 m², sur les terrains comportant déjà des habitations.

* 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 ouverte 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 malgré les dispositions des articles UDh1 à UDh 15 du règlement.
- * Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement
Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés à condition que l'activité soit liée à l'activité commerciale de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.
- * 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.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci dessus.

- S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, une légère extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée, malgré les dispositions de l'article UDh2.
 - S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UDh2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.
- L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UDh6 et UDh7 est admise, nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la surface hors oeuvre nette existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur et dans le respect de l'architecture vernaculaire initiale.
 - En secteur 2UDh, l'extension des bâtiments existants est limitée à 10 % de la SHON existante.
 - Les hôtels et restaurants existants pouvant être rénovés. Il ne sera pas fait application de l'article UDh 14, lorsque la SHON de l'existant est supérieure à celle fixée dans ledit article.
 - Un bâtiment agricole désaffecté, comportant une partie habitation et dont la sauvegarde est souhaitable, peut être réaffecté à l'habitat, dans la limite de 3 logements maximum pour un bâtiment non mitoyen et 2 logements maximum dans chaque mitoyenneté pour un bâtiment mitoyen, malgré les dispositions de l'article 14, dans la mesure où son volume et ses murs extérieurs sont conservés, à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture et dans la mesure où les viabilités et les stationnements le permettent.

Le caractère de mitoyenneté est apprécié suivant le critère défini dans le rapport de présentation.

ARTICLE UDh2 -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 parcs de stationnement,
 - 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, non liée à l'activité commerciale de proximité et présentant une gêne pour le voisinage.
- * Les terrains de camping et de caravanage.
- * 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 parcs d'attraction ouverts au public,
 - 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 m² et plus de 2 m de hauteur).
- * L'ouverture et l'exploitation des carrières.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UDh3 - 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; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées (c'est-à-dire les voies nécessaires pour accéder au terrain d'assiette de l'opération depuis la voie publique -communale, départementale ou nationale-, que ces voies soient existantes ou nouvelles) ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou l'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 des accès depuis la voie publique jusqu'au garage des véhicules sera de 7 % maximum sur les 5 premiers mètres, puis 12 % maximum jusqu'au garage.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6mX6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7 % de pente maximum.

ARTICLE UDh4 - 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.

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 UDh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

ARTICLE UDh6 - 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.

Le long de la Sallanche, il ne sera pas appliqué de règle de recul sur les portions de rives portées au plan de zonage.

En secteurs 1UDh, 2UDh, 3UDh, les implantations seront conformes à celles des constructions traditionnelles environnantes.

6.2 - Implantation

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite des emprises publiques et des voies,
- soit être réalisées en ordre continu, lorsque cela se justifie par l'environnement bâti.

ARTICLE UDh 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.

En secteurs 1UDh, 2UDh, 3UDh, les implantations seront conformes à celles des constructions traditionnelles environnantes.

7.2 - Implantation

Toute construction doit être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du ou des bâtiments, par rapport à toute limite séparative ou être mitoyenne, dans ce cas, l'implantation se fera en continuité du bâti existant.

Les annexes techniques non-habitable, non-accolées, tels que les garages, abris de jardin et abris à bois, de 2,5 m de haut maximum à la sablière ou de 3 m 50 de haut maximum en cas de toiture terrasse, sont autorisées avec une implantation sans condition de recul. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

ARTICLE UDh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations de constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, respecteront les reculs nécessaires au passage des véhicules ou seront conformes au recul pratiqué dans le cadre du tissu urbain environnant.

ARTICLE UDh9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UDh10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

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

10.2 - Hauteur absolue

En règle générale, la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10,5 m.

10.3 - Hauteur relative

10.3.1 - Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des

deux, peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 10 m.

10.3.2 - Par rapport aux limites des propriétés privées voisines

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance, comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article UDh7 et aux constructions mitoyennes.

10.3.3 - Par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité, édifiées sur une même propriété.

La différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et toute baie des pièces principales des constructions existantes ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UDh11 - 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.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants ; lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux.

En secteurs 1UDh, 2UDh, 3UDh, les implantations seront conformes à celles des constructions traditionnelles environnantes.

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.

Les constructions à usage d'habitation ne seront pas accolées par les annexes.

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, notamment en 1UDh et 3UDh), 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.

La teinte doit être celles des teintes sardes dans les secteurs où une telle tradition existe et est encouragée, notamment en 1UDh et 3UDh.

En 2UDh, les façades seront conformes à celles des bâtiments traditionnels les entourant, conforteront le caractère "Montagne" de celles-ci, en affirmant les bardages et les éléments caractéristiques environnants : balcons et rambardes, avancée de toiture, et ouvertures.

De même, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.

Sont prohibées les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 20 m².

La hauteur des ouvertures pour les pièces non destinées à l'habitation proprement dite sera de 0m60 maximum. Pour les caves, seules les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local sont autorisées de dimensions 0.20mX0.20m maximum.

En secteur 2UDh (Reninge)

Les parties inférieures du rez-de-chaussée seront en crépis de teintes sardes; les étages devront être "traité sous forme de bardages". Seuls les éléments de structure (charpente, balcon, escalier) pourront être traités de teinte claire de type sardes. Les parties boisées représenteront 60 % minimum de la surface des façades.

11.4 - Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 % et 60 %, sauf, si dans le hameau, la majorité des pentes environnantes est différente, auquel cas la construction projetée aura une pente de toiture conforme à la majorité des pentes environnantes.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse, pour les bâtiments techniques ou les annexes, est admise.

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

Les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des chassiss tabatières de 40 x 60 maximum

En secteur 2UDh (Reninge)

Les couvertures seront réalisées en matériaux "type tuiles" de couleur brune (terre cuite naturelle). En cas de restauration, on reprendra les volumes initiaux. ; seuls des extensions, ou mouvements de toiture, mineures (20 % maximum de la surface du toit) pourront être admis.

11.5 - Volume

Les volumes des édifices projetés devront être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants. Les extensions seront réalisées dans l'esprit de l'architecture vernaculaire environnante.

11.6 - 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 UDh12 - 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.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

* pour les constructions à usage d'habitation :

– pour les collectifs et les résidences de tourisme et hôtelières comportant des logements :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte, avec au minimum 1 place par logement, en cas de réhabilitation ou rénovation dans le volume,

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette, dont au moins la moitié couverte, avec au minimum 1,5 place par logement (arrondi à l'entier supérieur), en cas de construction neuve.

– pour les individuels et le réaménagement des bâtiments agricoles désaffectés comportant une partie habitation : 2 places de stationnement, dont une couverte.

* pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, de résidence de tourisme, de résidence hôtelière : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² 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 dernières seront intégrées dans le cadre du projet.

* pour les constructions à usage de commerce, bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² 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 dernières seront intégrées dans le cadre du projet.

* pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette créée.

* 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 d'enseignements :

- 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 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 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 de murs.

Le nombre de places à réaliser matériellement doit être égal au minimum à la moitié des places générées par le projet, sauf en cas de réhabilitation ou rénovation d'immeubles existants, dans le volume.

En cas d'impossibilités techniques, d'urbanisme ou d'architecture reconnues de réaliser tout ou partie des places de stationnements 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 UDh13 - 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 l'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.

Il est notamment exigé que le solde des surfaces bâties ou destinées aux stationnement devra être aménagé en espace vert.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UDh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser 0,8 et 0,65 pour les hôtels, restaurants et résidences de tourisme.

Dans le cas d'un bâtiment agricole désaffecté, mentionné à l'article 1-2, la SHON autorisée résulte du volume existant.

Règle particulière :

– **En secteur 1UDh, 2UDh et 3UDh**

Dans le cas de rénovation d'immeuble existant, la SHON, autorisée pour le logement, sera conforme à celle résultant du volume existant. Un dépassement de 10 % de la SHON acquise sera toléré pour les extensions mineures.

– Pour les rénovations d'hôtels et de restaurants existants, le COS applicable résulte de la SHON existante.

Toute construction sur une partie détachée d'un terrain bâti après approbation de la modification n°13 du PLU, devra prendre en compte pour l'application du COS la SHON du bâti existant pendant les dix dernières années suivant le détachement.

**ARTICLE UDh15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.