

DISPOSITIONS APPLICABLES

EN ZONE UB

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UB

Le caractère général de la zone UB est l'affirmation d'une urbanisation dense, en continuité de la zone UA.

La zone UB comporte les sous-secteurs UBa et UBb.

Le secteur UBa concerne la zone centrale périphérique du centre orthogonal de SALLANCHES dont l'urbanisation selon la trame orthogonale est souhaitable, mais pour laquelle l'implantation des constructions est moins contraignante qu'en zone UA.

Le secteur UBb concerne la zone de BOCCARD dont il convient de conserver le caractère particulier et notamment les hauteurs moins importantes que dans les îlots environnants.

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

ARTICLE UB1 - 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 de type "collectifs",
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières,
- les commerces,
- les établissements artisanaux, sous réserve qu'ils n'apportent pas de gêne ou de nuisance au voisinage,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêts général,
- les bureaux et services,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

*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.

*Deux annexes techniques non habitables, non accolées maximum telles que les garages, abris à bois, abris de jardin, dont la surface hors oeuvre brute de l'une est limitée à 12 m², sur les terrains comportant déjà des habitations individuelles. Dans l'hypothèse d'une propriété dont les caractéristiques seraient supérieures au minimum imposé à l'article UB5, une troisième annexe sera tolérée.

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 UB1 à UB 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 cette 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 UB2.

•S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, malgré les dispositions de l'article UB2, 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 UB6 et UB7 est admise malgré 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.

–Pour les bâtiments dont la destination est conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qui sont édifiés sur un terrain ne respectant pas les règles imposées à l'article UB5, leur extension est admise malgré les dispositions dudit article, ainsi que les annexes mentionnées à l'article UB1-1.

ARTICLE UB2 - 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 individuelles,
- les entrepôts commerciaux,
- 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 ou à déclaration, non-liée à l'activité commerciale de proximité et qui présente une gêne pour le voisinage.

*Les parcs résidentiels de loisirs.

*Les terrains de camping et de caravanage.

*Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) :

- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions 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 de carrières.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - 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 largeur 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 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.

ARTICLE UB4 - 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.

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 UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute parcelle qui ne présente pas 12 m au moins de façade sur une voie publique, n'est constructible que si sa superficie est supérieure à 400 m².

ARTICLE UB6 - 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.

En secteur UBa, le long de la Sallanche, il ne sera pas appliqué de règle de recul sur les portions de rive portées au plan de zonage.

6.2 - Implantation

Les constructions doivent être implantées en limite des emprises publiques et des voies existantes, à créer ou à élargir et être réalisées en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum.

Cependant à l'angle de deux rues, la construction, en continu, n'est pas obligatoire si la discontinuité se justifie pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, de même que pour les axes de symétrie du carré de Justin.

Ses surplombs de constructions sur le domaine public pourront être acceptés dans la mesure où ils n'apportent pas de gêne à la circulation et à la sécurité publiques et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voie.

La règle édictée ci-dessus ne s'applique pas pour les annexes non-accolées à un bâtiment principal.

L'implantation des annexes techniques non habitables et non accolées telles que les garages, abris à bois, abris de jardin, sur des terrains comportant déjà des habitations individuelles, doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des

voies.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,2 m, 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

La règle générale est la construction en ordre continu, en mitoyenneté sur une des deux limites séparatives minimum aboutissant aux voies publiques.

Les constructions qui ne seraient pas implantées en mitoyenneté devront respecter les reculs minimum imposés par le Code Civil.

A l'angle de deux rues, la discontinuité peut être justifiée, comme indiqué en 6.2 et ce, à l'intérieur de la bande des 15 m.

En dehors de la bande des 15 m, toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m, sauf pour les constructions hôtelières et commerciales pour lesquelles aucun recul n'est imposé.

Les annexes non-accolées à une construction existante peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que la longueur cumulée de leurs façades, bordant les propriétés privées voisines, ne dépasse pas 3 m.

Les parkings couverts peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que la longueur cumulée de leurs façades, bordant les propriétés voisines, ne dépasse 12 m.

Les annexes techniques non habitables non accolées telles que les garages, abris à bois, abris de jardin, sur des terrains comportant déjà des habitations individuelles, de 2 m 50 de haut maximum à la sablière ou 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 UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Généralités

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,2 m, 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.

8.2 - Implantation

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 7 m. En outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas limité sur une profondeur de 15 m à partir de l'emprise publique ou de la voie ; l'emprise des constructions implantées au-delà de cette profondeur, ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la partie de propriété située en dehors de cette bande.

L'emprise au sol peut être de 100 % pour les constructions commerciales en rez-de-chaussée sur la totalité de l'îlot et pour les parkings.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

Le CES n'est pas limité pour les constructions hôtelières.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Généralités

Les hauteurs dont il est question ci-dessous, ne comportent pas les

ouvrages techniques, indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

10.2 - Hauteur absolue

En dehors de la bande des 15 m, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m, sauf pour les bâtiments scolaires et les bâtiments d'intérêt général ainsi que leurs annexes.

En secteur UBa

La différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 15 m.

En secteur UBb

La hauteur de construction ne doit pas dépasser celle de l'ensemble de l'îlot, en règle générale : rez-de-chaussée + 1 niveau + combles.

10.2 - Hauteur relative

10.2.1 - Généralités

Les débordements de toitures et les balcons jusqu'à 1,2 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants, ainsi que tous les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

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

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque 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, augmentée de 2 m.

$$H = L + 2$$

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 15 m.

ARTICLE UB11 - 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, parallèle aux voies publiques, sauf pour les annexes non accolées sur les terrains comportant des habitations individuelles telles que mentionnées à l'article UB1-1.

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.

La teinte doit être celle des teintes sardes ; la palette des teintes de base peut être consultée en Mairie

L'emploi de toute couleur franche est interdit, y compris le blanc.

Le polychromie des façades est autorisée dans les gris colorés (par plus de 3 teintes).

Les matériaux brillants sont interdits.

Lorsqu'une construction comporte un mur pignon non implanté en mitoyenneté, ce dernier comportera des parements, traités architecturalement en harmonie avec la façade principale.

De plus, la toiture sera terminée par une croupe d'une pente entre 60 et 80 %.

Exceptionnellement, dans la cas de limites séparatives en biais et dans la mesure où un raccordement bâti futur est envisageable le pignon sera traité droit à borgne.

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.

11.4 - Aspect des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et être comprise entre 40 % et 60 %.

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. En dehors de la bande des 15 m, seules les toitures-terrasses seront admises.

Les annexes non habitables et non accolées sur les terrains comportant déjà des habitations individuelles telles que mentionnées à l'article UB1-1, seront édifiées soit avec une toiture deux pans entre 40 et 60 %, soit avec une toiture terrasse si le projet architectural le justifie.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de la toiture. Tout comble non-aménagé ne pourra être éclairé que par des chassis-tabatières de 40 x 60 cm maximum.

Les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

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 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 UB12 - 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 exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

*pour les constructions à usage d'habitation, de résidence de tourisme et de résidence hôtelière comportant des logements :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum de 1 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, avec un minimum de 1,5 places par logement (arrondi à l'entier supérieur), en cas de construction neuve,

*pour les constructions à usage d'hôtel, de résidence de tourisme, de résidence hôtelière :

1 place de stationnement par chambre. 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 de commerces, bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de S.H.O.N. avec une au minimum par établissement ; 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 40 premiers m² résultant d'une extension ou d'un changement de destination, aucune place ne sera exigée. La règle sera appliquée à partir de 41 m² ;

*pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, avec une au minimum par établissement ; 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 restaurants : 1 place pour 20 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 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 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 autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnements 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 150 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 UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces boisés classés

Néant

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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 1,3, y compris pour les restaurants. Pour les constructions à usage d'hôtel, le COS est fixé à 2,6, sans toutefois que le COS d'une construction mixte (habitat et hôtel) puisse être supérieur à 2.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le COS de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

Pour bénéficier d'un COS hôtelier incitatif, toute construction hôtelière fera l'objet d'une convention s'appuyant sur l'article 42 de la Loi Montagne, entre le Maître d'Ouvrage et la Collectivité Publique.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols ne peut être autorisé que pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

Ce dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UB14 est autorisé dans la limite de 50 %, sauf pour les constructions d'hôtels où

aucun dépassement n'est autorisé.

Le dépassement, prévu dans les cas visés ci-dessus du coefficient d'occupation du sol, fixé à l'article UB14, doit être compatible avec les articles précédents du règlement de la zone et être accompagné du versement d'une contribution financière, précisée par les articles R 332-1 à R 332-14 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où la reconstruction sur place où l'aménagement de bâtiments existants est autorisé avec un coefficient d'occupation du sol au plus égal à celui qui était initialement bâti, en application de l'article 123-1-5° du Code de l'Urbanisme, ou dans le cas où des propriétaires voisins, avec l'accord des autorités compétentes, acceptent de transférer une partie de leur droit de construire équivalente au dépassement en question, cette contribution financière n'est pas due.