

DISPOSITIONS APPLICABLES

AU SECTEUR UAec

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UAec

Secteur de « l'espace central » :

Ce secteur fait l'objet d'un projet urbain défini dans le cadre d'une procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté).

Il s'agit d'un secteur dense d'extension du centre.

L'aménagement a pour objet :

-d'établir une liaison urbaine entre l'hypercentre et le quartier situé au Nord de la Sallanches,

-de dynamiser l'activité :

- Commerciale, en offrant de plus grandes potentialités, et des équipements en matière de stationnement (parking public sous la place Charles Albert)
- Culturelle, avec la création d'un équipement public à l'extrémité Ouest de l'Espace.

-d'aménager des espaces publics de qualité

-d'offrir une typologie de logements mieux adaptée à un mode de vie contemporain en centre-ville.

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

ARTICLE UAec 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

Pour l'ensemble de la zone :

▪ **Les constructions suivantes :**

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces, bureaux et services. Avec les particularités suivantes :
 - pour l'îlot 1 : sur 90% du linéaire de façade au minimum en rez de chaussée sauf façade Nord côté Sallanche où la répartition est libre hors surfaces attribuées à l'Équipement Public (Hypothèse 2).
 - pour l'îlot 2 : un minimum de 90% du linéaire de façade en rez de chaussée sur l'avenue de St Martin, un minimum de 30% sur les rues perpendiculaires à l'avenue de St Martin doivent être affectés à une activité commerciale, bureaux ou de services (cf plan de masse de la Zone UAec).
- les équipements publics,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE UAec 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UAec1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAec3 - ACCES ET VOIRIE

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. En tout état de cause, tout accès de véhicules sur la voie publique devra être fonctionnel.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les entrées de garages et les portails des accès véhicules doivent observer un recul minimum de 5 m à compter de la voie publique, pour des raisons de sécurité et d'encombrement de la voie publique.

Accès aux parkings souterrains (se reporter au plan de masse réglementaire) :

-Pour les îlots 1 et 2 : depuis la rue créée entre ces deux îlots ; les

rampes seront situées hors du domaine public, dans l'emprise des îlots.

-Pour les îlots 3 et 4 : depuis les rues créées entre les îlots ; les rampes seront situées hors du domaine public, dans l'emprise des îlots.

Pour une période transitoire, dans le cas où une opération de construction ne porterait pas sur la totalité d'un îlot, un dispositif d'accès autre pourra être admis, en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UAec 4 - 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 situé sous l'avenue de Saint Martin et intégrer des séparateurs d'hydrocarbures.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées et des RD.

ARTICLE UAec 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UAec 6 - 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 voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies futures (prévues au plan de masse de la zone UAec).

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 tous les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

6.2 - Implantation

Les constructions doivent respecter les alignements portés au plan de masse réglementaire.

Pour l'ensemble des îlots, un débordement de 3m par rapport à l'alignement est autorisé en sous-sol, à condition de ne pas constituer d'obstacle sur le domaine public.

6.3 – Balcons, avancées et retraits :

Côté jardin et cour intérieure : des avancées et retraits de +/- 2m maximum sont autorisés.

-Au niveau R+1, ils devront être réalisés en matériaux de type vérandas en verre, à l'aplomb des avancées et retrait du R+2. Les avancées ne peuvent être supérieures à 60% du linéaire de façade.

-Aux niveaux R+2 et R+3, ils seront autorisés sous forme de balcons / loggias sur 60% maximum du linéaire de façade.

Côté Sallanche : des avancées et retraits de +/- 1,20m maximum sont autorisés à partir du R+1, sur 60% maximum du linéaire de façade (balcons éventuels compris).

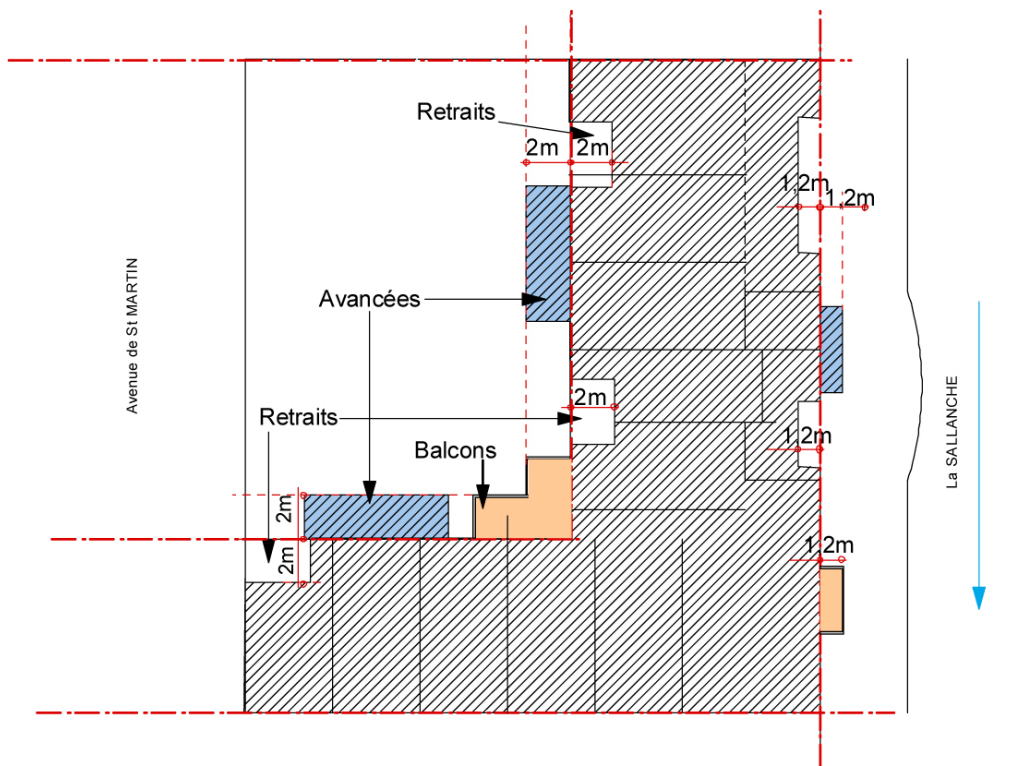
Balcons

Les balcons sont gérés au même titre que les avancées :

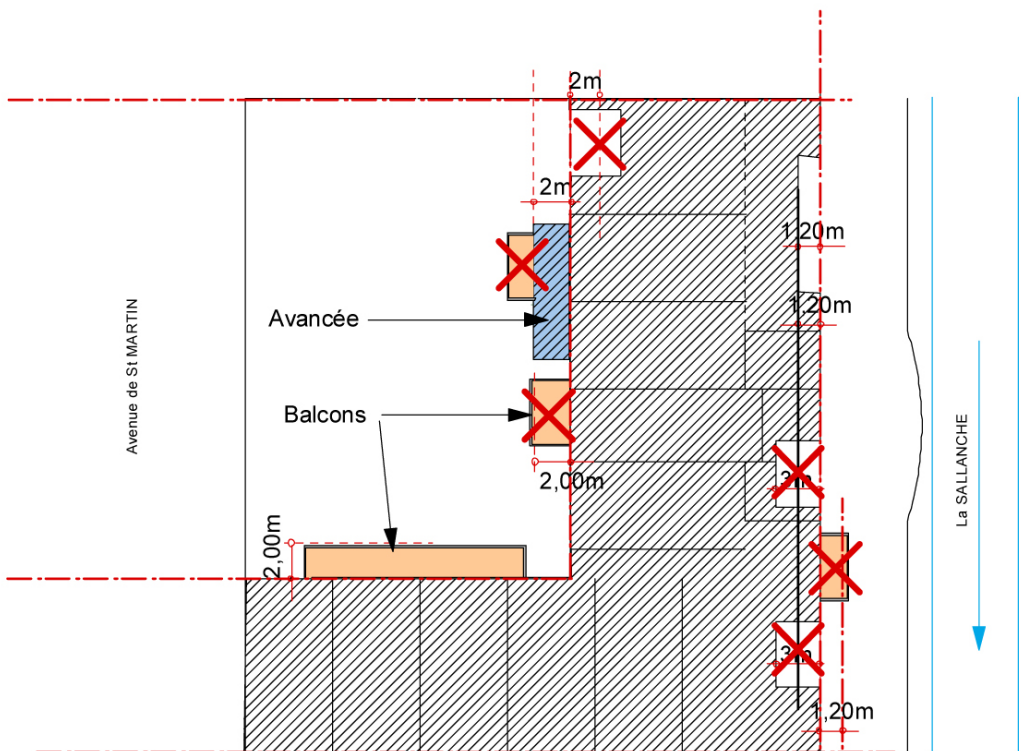
- côté jardin: jusqu'à 2,00m de largeur.
- côté Sallanche : jusqu'à 1,20m de largeur.

Loggias

Pour tous les îlots: possibilité de réaliser des loggias respectant l'alignement du R+1 sur les voies adjacentes.



PRINCIPES DES AVANÇÉES, RETRAITS ET BALCONS AUTORISÉS



EXEMPLES NON AUTORISÉS

**ARTICLE UAec 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 tous les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

7.2 - Implantation

Les constructions doivent respecter les alignements portés au plan de masse.

**ARTICLE UAec 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UAec 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les emprises au sol définies au plan de masse.

L'emprise au sol imposée est définie par les 100% de la surface de l'îlot porté au plan masse réglementaire en rez- de- chaussée.

Aux niveaux supérieurs, l'emprise correspond à la zone bâtie en U ou en L définie au plan masse réglementaire.

**ARTICLE UAec 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.

Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel (TN) sur l'avenue de St Martin qui constitue le point de référence.

10.2 - Hauteur absolue

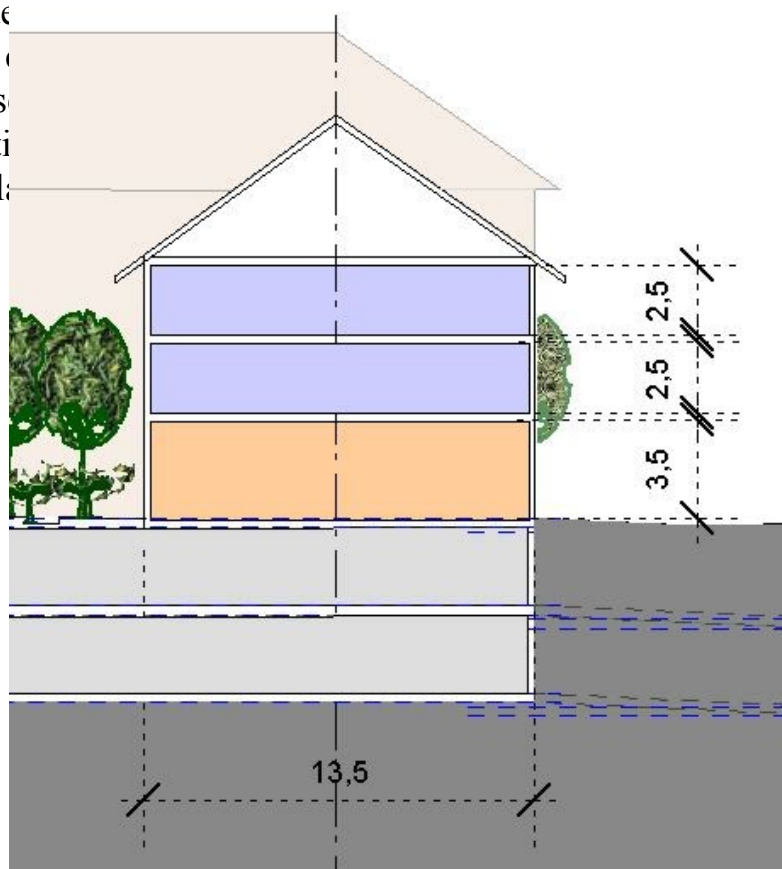
*Les constructions doivent respecter les hauteurs portées au plan de masse.

Pour les îlots 1 et 2, la hauteur imposée est de : R+2+combles sur l'avenue St Martin et les retours perpendiculaires, de R+3+combles pour les façades bordant la Sallanche, au Nord.

Pour les îlots 3 et 4, la hauteur imposée est de : R+3+combles ou R+4+combles sur l'avenue St Martin et les retours perpendiculaires, de R+5+combles pour les façades bordant la Sallanche au Nord

Hauteur de gabarit des constructions, il est imposé celle du bâtiment perpendiculaire

conformément au plan de masse, conformément à l'annexe 1 et les voies

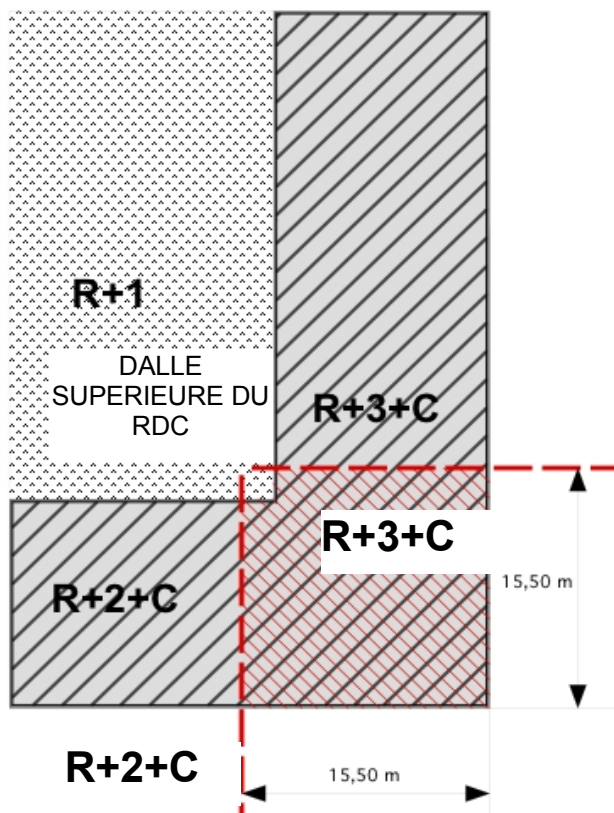


Coupe de principe sur niveaux.

*La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments publics.

10.3- Gestion des hauteurs aux angles

La transition entre les deux niveaux de bâtiments peut s'effectuer librement à l'intérieur de la zone définie au plan masse (épaisseur du bâti + 2m).



ARTICLE UAec 11 - 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 - Aspect des façades

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits .

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.

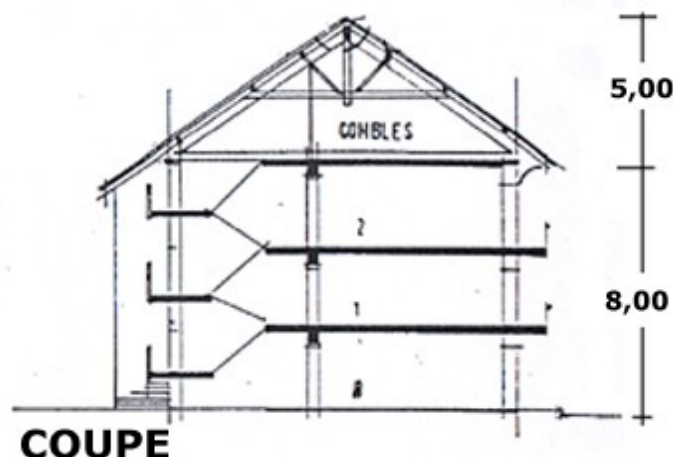
L'emploi de toutes couleurs franches est interdit, y compris le blanc. La polychromie des façades est autorisée dans les gris colorés (pas plus de 3 teintes).

11.3 - Aspect des toitures

Les toitures seront majoritairement à 2 pans.

La pente de la toiture devra correspondre à celle de l'architecture sarde typique de SALLANCHES et être comprise entre 40 % et 70 %.

Pour les toitures des bâtiments longeant la Sallanche, des dispositions autres que les précédentes pourront être admises dès lors qu'elles assurent une bonne intégration urbaine.



Matériaux :

Les matériaux de couverture doivent être traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des couvertures environnantes (tuiles brunes ou grises).

Débords de toiture :

Les débords des toitures principales ne doivent pas être inférieurs à 1,20 m.

Ouvertures :

Les ouvertures en toitures devront être limitées et ne pas porter atteinte à la sobriété des toits caractéristique des toitures sardes traditionnelles du centre de Sallanches.

Les machineries d'ascenseur en saillie sont interdites.

11.4-Volume des constructions

Les constructions doivent respecter les volumes de base définis par le plan masse (concept du jardin au R+1, gabarit conforme aux volumes sardes pour les îlots 1 et 2).

11.5 - Enseignes

Les projets d'enseigne devront être soumis à la commune pour accord préalable.

ARTICLE UAec 12 - 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'importance de cette construction. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

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

-2 places de stationnement par logement.

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

-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 restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m de salle de restaurant, de plus de 75 m². 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 commerce, bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum une par établissement.

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 autres constructions, la détermination du nombre d'aires de stationnements sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

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 chaque îlot, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire en cas d'implantation d'un parc public ; 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.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.

Seules les places des niveaux R-1 pourront être boxées.

**ARTICLE UAec 13 - 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

*Les plantations doivent être réalisées conformément au plan de masse réglementaire.

*Les dalles supérieures des toitures-terrasses du niveau RDC (jardins des résidences) devront être traitées en jardin (plantations, bancs, jeux). Une bande sera traitée en jardin privatif, affecté aux logements du R+1.

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

ARTICLE UAec 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) résulte des articles précédents.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité pour les équipements publics.

La répartition des commerces est régie par l'article 1 du règlement.

**ARTICLE UAec15 -DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.