

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

#### **- TITRE 2 -**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **EN ZONE UA**

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

Zone centrale à forte densité où les constructions en mitoyenneté et l'ordre continu des constructions sont obligatoires. La qualité historique de la composition urbaine du Centre de SALLANCHES (Carré Justin) devra être confortée.

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

#### **ARTICLE UA1 - 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 collectif,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières,
- les commerces et les services : sur chaque rue, repérée sur le plan de zonage, 70 % de linéaire de façades en rez-de-chaussée doit être affecté à une activité commerciale ou de services.

- l'artisanat sous réserve qu'il n'apporte pas de gêne ou de nuisance à l'activité commerciale, culturelle du Centre.
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les annexes non accolées hors bande des 15 m,
- les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

\*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.

**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 UA1 à UA 15 du règlement.

\*Bâtiment 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 UA2.

• S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, malgré les dispositions de l'article UA2, 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 UA6 et UA7 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.

## **ARTICLE UA2 - 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 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 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 dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

\* L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

### **ARTICLE UA3 - 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. En tout état de cause, tout accès de véhicules sur la voie publique devra être fonctionnel.

### **ARTICLE UA4 - 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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA6 - 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 tous 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.

##### **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 à partir de cette limite.

Des 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.

Pour une même opération, lorsque la longueur de façade sur rue est supérieure à 25 mètres, l'ordre continu pourra être réalisable en tranches successives présentant un minimum de 10 mètres de façade pour chaque tranche. Dans le cas de construction en angle, le retour de façade devra être amorcé.

Le présent article ne s'applique pas pour les annexes non accolées et les parkings couverts hors bande des 15 mètres.

## **ARTICLE UA 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 s'implanter sur les limites séparatives (constructions en mitoyenneté) aboutissant aux voies.

Toutefois, en dehors de la bande des 15 m, un recul de 4 m est obligatoire, sauf pour les constructions hôtelières, commerciales, les parkings couverts et/ou garages, pour lesquels aucun recul n'est imposé.

Les annexes non-accolées à une construction existante et les parkings couverts annexes seront implantés hors bande des 15 mètres et sans condition de recul, à condition que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines, ne dépasse pas 12 m maximum.

## **ARTICLE UA8 - 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 tous les ouvrages techniques nécessaires à la construction.

### **8.2 - Implantation**

Tout volume bâti doit appartenir à un volume principal aligné en bordure d'une voie publique et, en particulier, tout appenti ou autre appendice ou construction isolée est interdit au coeur d'un îlot ("carré", dans le langage local), sauf exception mentionnée à l'article UA 7-2.

## **ARTICLE UA9 - 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 de l'îlot et pour les parkings.

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

## **ARTICLE UA10 - 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**

\*La différence d'altitude entre tout point de la sablière du toit et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 m.

Toutefois, afin de rester dans la volumétrie générale des bâtiments existants, lorsque la construction projetée est située entre deux immeubles dont la hauteur à la sablière est supérieure à 12 m, la hauteur de l'immeuble projetée sera la hauteur absolue autorisée, une tolérance de plus ou moins 0,75 m étant autorisée.

\*En dehors de la bande des 15 m, la hauteur est limitée à 3,5 m sauf pour les bâtiments scolaires et les bâtiments d'intérêt général ainsi que leurs annexes.

### **10.3 - Hauteur relative**

#### **10.3.1 - 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 indispensables à la construction.

#### **10.3.2 - 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.

\*Lorsque la voie est en pente, les façades du bâtiment projeté seront divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur, la hauteur étant calculée au centre de chacune d'elles.

## **ARTICLE UA11 - 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.

Toute construction doit être en parfaite harmonie avec la composition très régionale du bâti traditionnel du Centre de SALLANCHES et s'inscrire dans le respect de ses caractéristiques essentielles.

### **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.

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

Les matériaux brillants sont interdits.

Les « batteries de garages » en bordure de voies sont interdites. Les façades sur rue comportant des parkings couverts et/ou garages devront recevoir un traitement architectural soigné.

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 70 %.

Les matériaux de couverture doivent être traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des couvertures environnantes (ardoise grise, en général).

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-terrasse seront admises.

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 chassiss-tabatières de 40 x 60 cm maximum.

Les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits.

#### **11.5 - Aspect des clôtures**

Sans objet.

#### **11.6 - Volume des constructions**

Les volumes des constructions projetées devront être en harmonie avec ceux des bâtiments construits en mitoyenneté.

#### **11.7 - Enseignes**

Seules les enseignes de signalisation des commerces sont autorisées si elles sont composées explicitement avec la façade du magasin. Les enseignes fluorescentes de couleurs pures (rouge, jaune, bleu, vert, rose ou violet) ne sont autorisées que sous arcades ou à l'intérieur des magasins.

### **ARTICLE UA12 - 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, de résidence de tourisme et de résidence hôtelière comportant des logements :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de plus de 75 m<sup>2</sup>. 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.

En deçà de 75 m<sup>2</sup> de salle de restaurant aucune place de stationnement n'est exigée,

\* pour les constructions à usage de commerce, bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum une 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 m<sup>2</sup> résultant d'une extension ou d'un changement de destination, aucune place ne sera exigée. La règle sera appliquée à partir de 41 m<sup>2</sup> ;

\*pour les constructions à usage d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 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 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 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 UA13 - 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.

\*Les dalles supérieures de toitures-terrasses peuvent être plantées ou minéralisées.

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

**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT  
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.