

DISPOSITIONS APPLICABLES

EN ZONE NExp

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nexp est une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée, destinée principalement à l'accueil d'activités économiques ci-après désignées.

Il s'agit d'un secteur dans lequel un projet d'aménagement urbain et paysager a été établi en référence à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme ; dans ce secteur, les règles particulières d'aménagement sont argumentées et justifiées dans le dossier d'application amendement Dupont.

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

ARTICLE NExp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- * Les constructions à vocation industrielle et artisanale ,
- * Les hôtels et les restaurants,
- * Les commerces,
- * Les bureaux et services,
- * Les résidences de tourisme et hôtelières,
- * Les constructions d'intérêt général,
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- * Les annexes fonctionnelles accolées ou non de ces bâtiments,
- * Les logements de fonction de 80 m² de SHON maximum à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment existant,
- * Les clôtures,
- * Les défrichements,
- * Les coupes et abattages d'arbres.
- * L'ensemble des travaux, installations, affouillement et exhaussement de sol nécessaire au projet de complément du demi-diffuseur de Sallanches

ARTICLE NExp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol, non autorisées à l'article NExp1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NExp3 - ACCES ET VOIRIE

Les travaux de viabilités sont à la charge des aménageurs.

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 plateforme 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) devra être adaptée en fonction de l'activité (5 m minimum) 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, 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 NExp4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Les viabilités sont à la charge des aménageurs.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement des services de distribution des eaux.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

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 surfaces imperméabilisées importantes, une étude hydraulique de détail sera demandée au constructeur.

Au vu de son résultat, des travaux intégrant un écrêtement du débit d'orage de pointe pourront être imposés lors d'une demande de permis de construire.

En tout état de cause, l'ensemble des rejets devra observer les prescriptions émises par la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et ses déchets d'application notamment le décret n° 93-743 du 29 mars 1993.

4.3 – Autres réseaux

Le raccordement sera effectué en accord avec les services gestionnaires.

4.4 – Protection incendie

Chaque constructeur devra assurer la protection incendie de ses installations suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE NExp5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NExp6 - 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

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe de l'avenue André Lasquin.

Le recul est fixé à 5 m minimum de la limite de toute voie nouvelle.

ARTICLE NExp7 - 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 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines et être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du ou des bâtiments.

Les annexes non-accolées 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 dans le cas de toiture-terrasse. La hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb.

ARTICLE NExp8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NExp9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,5.
Les règles édictées par de présent article ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE NExp10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - 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 pour les ouvrages techniques indispensables à la construction (souche, cheminée, etc.).

10.2 - Hauteur maximale

Dans le cas d'une toiture terrasse, la différence d'altitude entre le point haut de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb (à l'exclusion des souches de cheminée et des cages d'ascenseur), ne doit pas dépasser 12 m.

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 12 m. Toutefois cette hauteur maximale pourra être portée à 25 m pour des installations techniques indispensables, nécessitant des ouvrages supérieurs à 12 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 : $H \leq L$.

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 NExp7.

ARTICLE NExp11 - 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.

Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades vues de la voie ferrée, de l'avenue André Lasquin et de l'autoroute, dans le traitement architectural et dans le traitement des abords.

Les aires de stockage à l'air libre, en façade sur l'avenue André Lasquin, sont interdites.

11.2 - Implantation des constructions

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

11.3 - Aspect des façades

Les constructions dont la longueur de façade sur l'avenue André Lasquin présente un linéaire de plus de 50 m devront comporter des caractéristiques architecturales qui permettent de rompre l'aspect linéaire (décrochements, saillies, éléments d'architectures, autres...).

Les façades aveugles devront être masquées par des plantations hautes et basses. 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.

Pour les logements de fonction : 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 0.20m X 0.20m maximum.

11.4 - Aspect des toitures

Si le projet architectural le justifie, la toiture-terrasse est admise.

Les couleurs vives en toiture sont interdites.

Pour les logements de fonction : les éclatements de toiture type "baignoires" sont interdits ; de même, tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis tabatières de 40 x 60 cm maximum.

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 NExp12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement devront être implantées avec un recul de 18 m par rapport à l'axe de l'avenue André Lasquin ; elles seront bordées par un alignement de plantations à haute tige comportant des espèces différentes, implantées au minimum à 18 m de l'axe de l'avenue André Lasquin ; les haies denses d'une seule espèce sont interdites.

A l'intérieur des aires de stationnement, quelques plantations basses et à haute tige seront implantées sous forme de parterres et de bosquets.

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 industriel : une place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements 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, bureau et service : une place de stationnement par tranche de 40 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.

De même, si l'étude révèle et justifie de façon fiable que la règle est trop contraignante, il pourra être admis une adaptation, en fonction des besoins réels.

- * pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
- * pour les constructions à usage d'hôtel, de résidence de tourisme, de résidence hôtelière, de restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
Pour les résidences de tourisme et hôtelières comportant des logements : 1,5 place par logement + 1 par 100 m² de SHON dont la moitié couverte.
De plus, une étude portant sur les besoins en stationnements devra être produite. Dans la mesure où cette étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.
- * pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.
- * pour les constructions d'intérêt général : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

ARTICLE N Axp13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le long de l'avenue André Lasquin, la bande de reculement non bâtie, non occupée par les stationnements ou non aménagée en circulations devra être engazonnée, de même que toutes les surfaces non bâties, aires de stationnement et de services.

L'aménagement paysager des aires de stationnement est décrit à l'article N Axp12.

L'aménagement paysager devant les façades devra comporter quelques plantations basses et à haute tige regroupées sous forme de parterres et de bosquets.

Il est rappelé que les façades aveugles devront être masquées par des plantations hautes et basses.

De manière générale, les espèces choisies pour les plantations hautes seront choisies en référence aux espèces locales : fruitiers, bouleaux, érables, saules, épicéas, etc...

Un plan des aménagements paysagers comportant le détail des plantations devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

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

ARTICLE NExp14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est illimité.

**ARTICLE NExp15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.