

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE NAxb

SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE NAxb

Zone de constructions futures, insuffisamment équipée, destinée aux activités économiques à vocation commerciale, hôtelière, de restauration et de services, à l'exclusion des activités industrielles et artisanales, les viabilités étant à la charge de l'aménageur.

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

ARTICLE NAxb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

Les éléments délimités dans le cadre de l'application de l'Article L 111-1-4 (Amendement Dupont) seront à respecter dans tous les cas.

Les opérations de constructions à destination d'activités commerciales devront comporter des surfaces extérieures minimales dévolues à l'accès des piétons (et autres modes doux) en dehors des voiries carrossables (voir article 3).

Tous les espaces minéralisés horizontaux destinés à l'usage collectif de stationnement des véhicules devront comporter des espaces de transition végétalisés (voir conditions à l'article 12).

Dans le cadre de l'obtention des Permis de Construire, tout projet de construction devra comporter un Volet Paysager (Loi Paysage) pour lequel il sera demandé au requérant de fournir les pièces réglementaires adéquates.

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

* Les constructions :

- Les commerces et entrepôts commerciaux
- les hôtels, les restaurants
- les bureaux et services,
- les équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

* Les clôtures.

ARTICLE NAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article NAb1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 3 - 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) devra être adaptée en fonction de l'activité (5 m minimum).

Les voiries de desserte devront comporter des dispositifs d'annonce et de ralentissement dans deux cas précis :

- l'annonce et le marquage des dessertes de livraison sur la VC 6
- l'annonce et un dispositif de ralentissement au droit de la desserte nouvelle des habitats existants.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. Elles supporteront au droit de l'aire de retournement un traitement paysager limitrophe.

le cas échéant, les voies en impasse desservant des habitations existantes et recevant l'avantage d'une nouvelle desserte en voirie publique hors de l'axe structurant (ici, la RN 205), pourront être frappées d'une servitude de passage compensatoire exclusivement à l'usage des piétons, cycles et éventuellement cavaliers.

Par ailleurs, 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 %.

En tout état de cause, l'extension du Centre commercial Nord de Sallanches devra comporter une liaison piétonne exclusive relative à la position d'un arrêt de Bus supplémentaire prévisible sur l'axe National (voir le projet global de l'extension). De même, l'accès y sera rendu obligatoire aux personnes à mobilité réduite au regard de la Loi N°75-534 du 30 juin 1975 et des dispositions de la Loi N°91-663 du 13 juillet 1991.

Le schéma d'orientation pour la Zone de la Pacoterie prévoit l'insertion d'une liaison cyclable qui pourra s'exprimer par une adjonction d'assiette supplémentaire à destination de cet équipement en site propre, le long de la nouvelle voie de desserte.

ARTICLE N Axb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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 l'absence de station d'épuration, les eaux usées ne pourront être rejetées dans le réseau qu'après passage dans un élément épurateur, conforme à la réglementation en vigueur.

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 et ce, conformément aux directives du concessionnaire des réseaux d'assainissement.

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.

En tout état de cause, les exutoires naturels seront maintenus en l'état, voire requalifiés, de même que leur franges paysagères qu'elles soient ou non classées au titre des articles L 130-1 et L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (exutoire le long de la RN 205 et continuité avec le ruisseau de La Cornache)

Le traitement de l'exutoire visera à une gestion des crues potentielles par une zone d'expansion (voir Schéma d'orientation de la zone).

Un équipement particulier de type passage inférieur pour les batraciens et la petite faune sera à envisager sous la nouvelle bretelle de desserte de l'extension du Centre commercial Nord.

Collecte des déchets

Des emplacements dévolus à la collecte sélective des déchets pourront être établis dans les espaces extérieurs d'accès public.

ARTICLE NAb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NAb 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 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

Dans les périmètres délimités par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), les constructions et autres équipements construits extérieurs (stationnements, accès divers) devront être implantées en fonction des marges de reculement prévues par le schéma d'orientation de la zone, soit : 20 M à l'axe de la RN 205.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE NAb 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.

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.

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

Néant;

ARTICLE NAb 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.
Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

ARTICLE NAb 10 - 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.

10.2 - Hauteur maximale

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.

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.

Pour les hôtels, la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel, situé à l'aplomb, pourra atteindre 15 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.

ARTICLE NAb 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.

Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades et le traitement des abords.

Les constructions présenteront des volumes simples et harmonieux.

Les teintes des bâtiments seront de tonalités soutenues mais non agressives.

Les teintes blanc et noir seront interdites.

L'implantation de construction à usage commercial, en dehors de se conformer à la règle de la marge de reculement, devra faire l'objet d'un projet global rendu obligatoire pour une raison d'intégration dans la valeur urbaine de l'Entrée de Ville Nord de Sallanches

Dans ce sens :

- tout exhaussement de sols construits et non-construits ne pourra excéder la valeur d'exhaussement du plateau actuel du centre commercial existant.

Seules les pentes gravitaires nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales permettront de déroger à cette règle.

- dans les espaces dévolus à la continuité de la gestion hydraulique, les encavements et modulations nécessaires sont admises.

11.2 - Environnement immédiat des constructions

Tout dépôt permanent de matériaux divers, gravats, merlonnage de terre, est strictement interdit sur le domaine public et en façade visible depuis les axes principaux de déplacement pour les espaces privatifs et commerciaux recevant ou non du public

11.3 - Implantation des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modifications importantes de celui-ci.

11.4 - Aspect des façades

Sont interdits 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.

11.5 - Aspect des toitures

La pente des toitures sera en relation avec celle des ouvrages situés dans l'environnement. Les toitures terrasses et à plusieurs pans sont admises.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti.

11.6 - Aspect des clôtures

Dans les périmètres délimités par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), les clôtures qui seront obligatoirement à claire-voie, si

elles s'avèrent nécessaires, devront être installées sur la limite de la marge de recul prescrite, ce qui n'empêche pas la jouissance et l'entretien des espaces verts résultants et situés hors mise en défend, sauf accord d'entretien par les services municipaux.

Les murets bahut sont strictement interdits.

La hauteur maximale autorisée pour ces clôtures sera de 2,50 M de haut.

Les haies uniformes et à base de conifères sont strictement interdites, les haies vives comportant une proportion minimale de 70 % d'essences indigènes sont autorisées.

La plantation d'arbres-tiges est autorisée à raison de 1 unités / pour 20 mètres linéaires et en limite parcellaire, à 2 M. en retrait de la limite de la marge de recul prescrite.

ARTICLE NAb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée. Ainsi, une étude portant sur les besoins en stationnements devra être produite.

En tout état de cause, le stationnement des véhicules devra au minimum répondre aux exigences suivantes :

- pour les surfaces commerciales : 4 emplacements pour 100 m² de surface commerciale couverte et 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale non couverte
- pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant, 1 place minimum de stationnement par chambre et 1 place minimum de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage de bureaux et services, 1 place minimum de stationnement par tranche de 40 m² de SHON, avec une au minimum par établissement.

Pour chacune des constructions autorisées dans la zone, dans la mesure où l'étude révèle des besoins supplémentaires, ces derniers seront intégrés dans le cadre du projet.

NB : tout commencement d'une tranche, donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Dans les périmètres délimités par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), des arbres devront accompagner les aires de stationnement à raison d'une densité minimale de :

- espaces commerciaux d'accès publics: 1 arbre-tige / pour 4 places de stationnement dans ou à proximité immédiate de la zone réservée à cet usage.

ARTICLE NAb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Dans les périmètres délimités par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), l'obligation de réaliser des espaces-verts est pleinement applicable avec, pour tous les espaces commerciaux d'accès public, une obligation de respecter la densité sur le parcellaire non-construit de 1 arbre-tige / pour 200 M2 (en dehors des prescriptions données pour les stationnements à l'article 12).

Les haies uniformes et à base de conifères sont strictement interdites, les haies vives comportant une proportion minimale de 70 % d'essences indigènes sont autorisées.

Les palissades en bois traité accompagnées de plantations d'agrément seront autorisées à condition d'être installées hors la limite formée par la marge de reculement côté RN 205 et de répondre à des espaces d'exposition ou de détente liés aux activités commerciales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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