



Vous avez un projet ?

Nous avons
un local historique !



QUINCAILLERIE

REVENAZ

Un emplacement
premium en cœur
de Ville

Vous avez un projet, nous avons un local

Un emplacement premium en cœur de ville

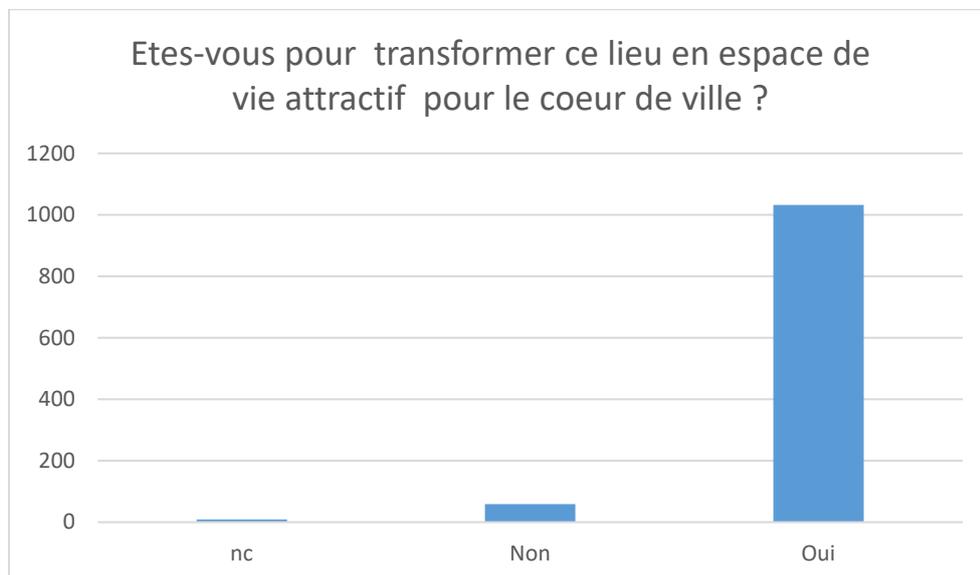
Règlement appel à Projet – bâtiment Revenaz

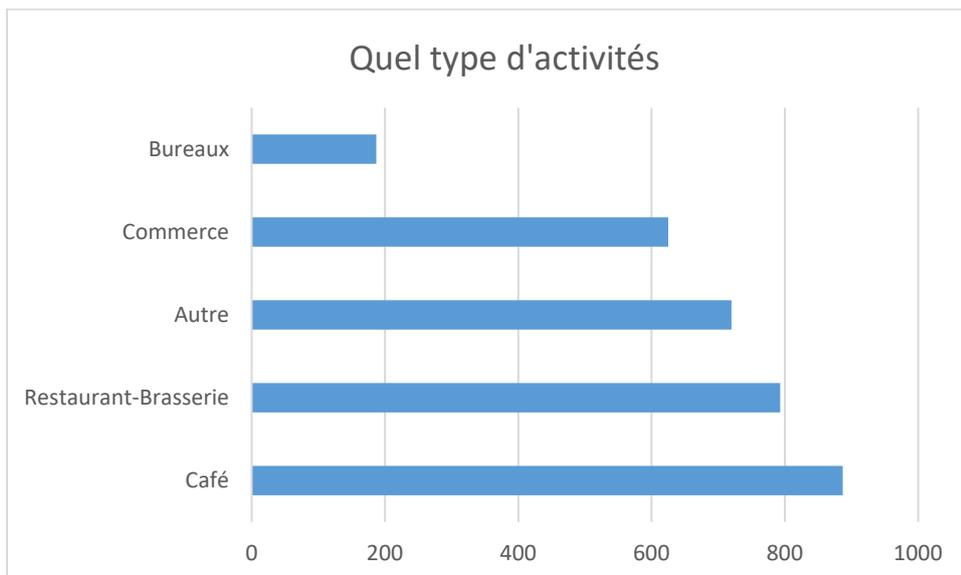
1. CONTEXTE ET ENJEU

La Commune de Sallanches est propriétaire d'un bâtiment situé en plein cœur de la ville sur les berges de la Sallanche, en face de la place Charles Albert. La Ville a décidé, dans le cadre de son projet de territoire, de procéder à la reconversion de cette ancienne quincaillerie et de redonner à cet espace un rôle central dans la vie de la cité.

La commune a mené une concertation auprès du public. Beaucoup d'idées et de propositions sur le devenir de ce lieu ont été proposées pour conserver ce bâtiment.

Les principaux résultats de la concertation :





La collectivité souhaite que ce projet résolument tourné vers la ville durable réponde notamment à l'enjeu de soutenir l'émergence de projets urbains à forte composante d'innovation.

La commune de Sallanches a donc décidé de lancer un appel à projets sur ce bien communal relevant de son domaine privé.

Le présent cahier des charges décline les modalités et attendus de l'appel à projets.

2. DESCRIPTION DU BIEN

a. Description du bien : le bâtiment REVENAZ

Son emplacement au sein d'un îlot central et son caractère architectural remarquable en font un site privilégié pour devenir un lieu de vie dynamique dont il est important que les habitants puissent profiter.

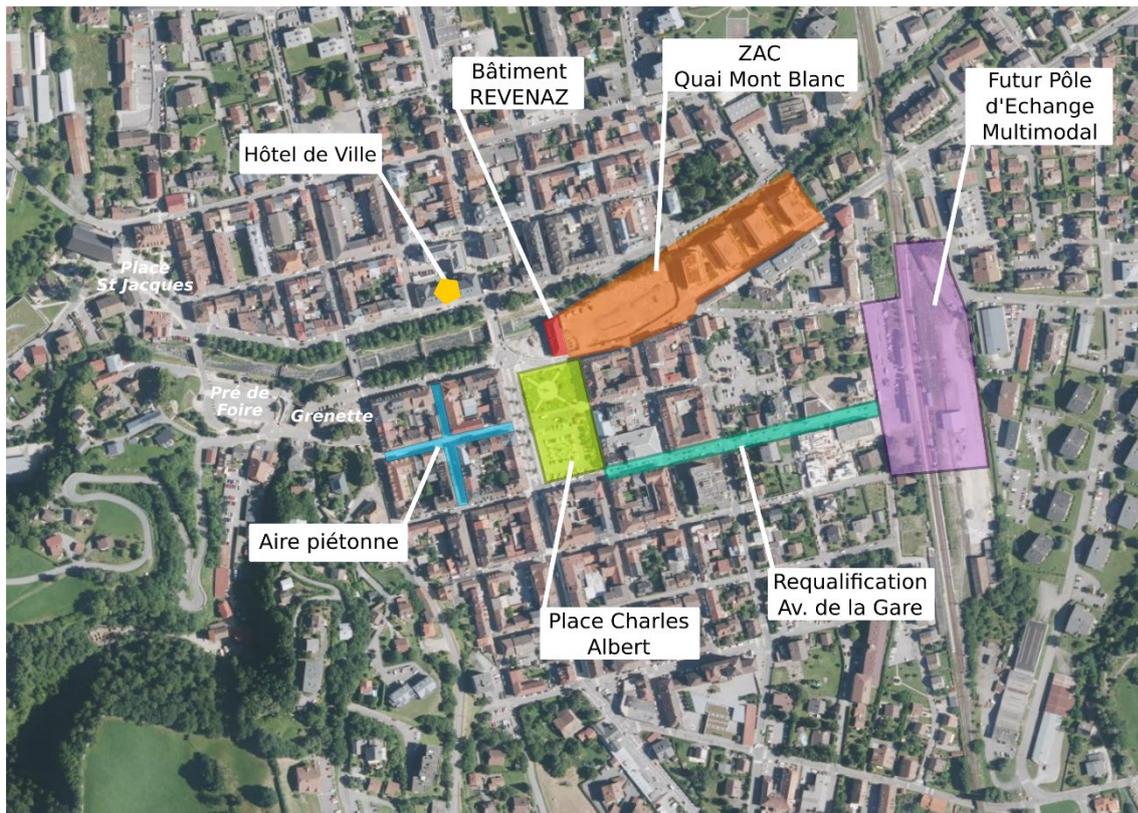


b. Situation géographique

Le bâtiment Revenaz se trouve à l'intersection entre la rivière Sallanche (au nord), les places totalement rénovées Charles Albert (au sud) et dite de l'ancienne Poste (à l'ouest) et les parcelles qui ont accueilli l'opération de renouvellement urbain « quai Mont Blanc » (à l'est).

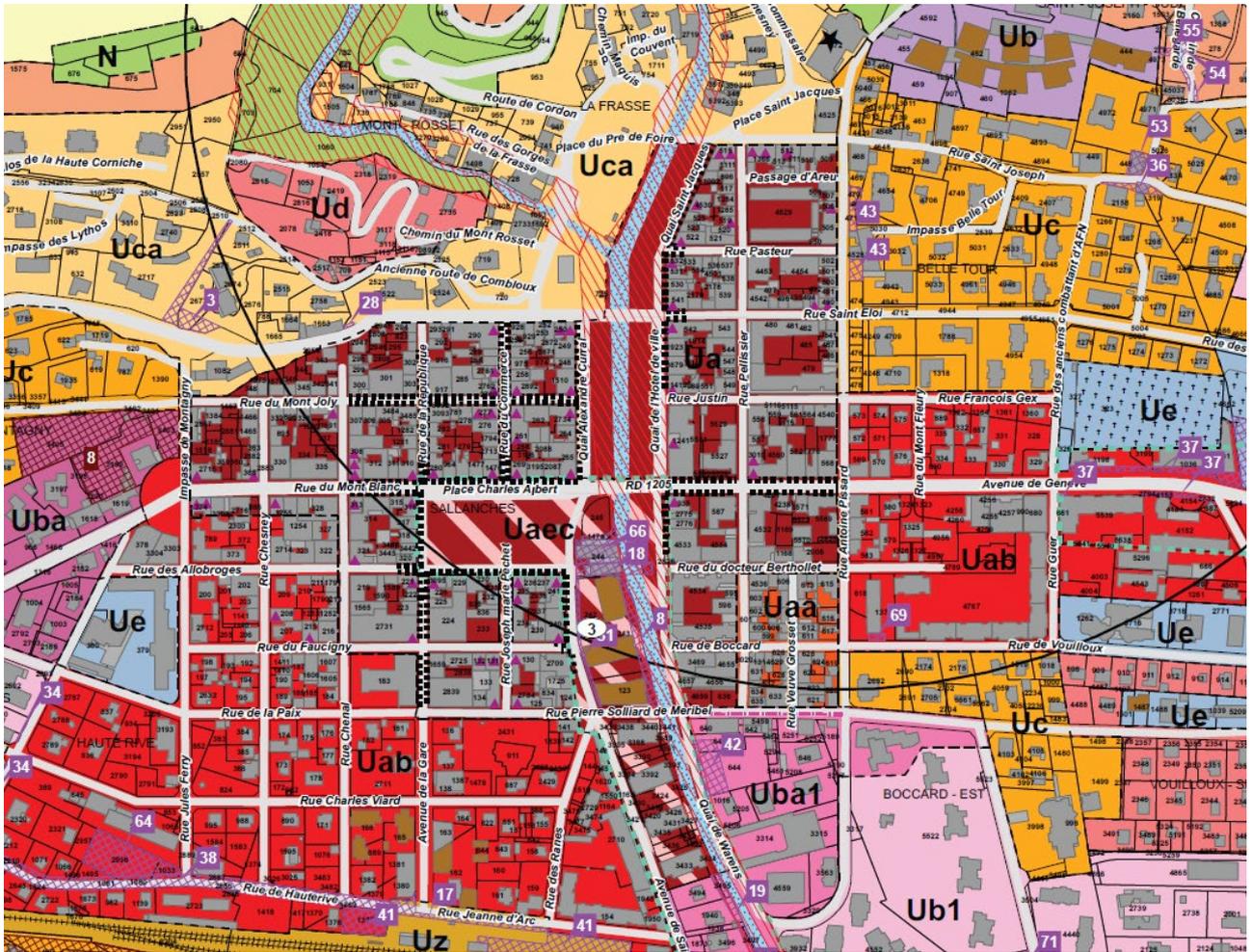
Le site est soumis à des servitudes :

- conservation des eaux (4 m après les berges)
- protection des monuments historiques (voir plus loin).



Plan de situation

c. Situation au regard du PLU et du PPR



Extrait du PLU - Modification n°2 en date du 04/06/2022

Le projet est situé en zone Uaec - Secteur de ZAC « Espace Central » (règlement en annexe 1).
Le bâtiment se trouve dans le périmètre de protection du monument historique Eglise Saint Jacques, donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'extrémité Nord du bâtiment Revenaz est située en zone de risque moyen torrentiel, bordure de la Sallanche et classé en zone J' au PPR de la commune:

Règlements J, J' et J''

Type de zone : Torrentiel
risque moyen

RÉGLEMENTATION DES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

1. Constructions, occupations et utilisations du sol

Mesures obligatoires

Contrôle des objets flottants, dangereux ou polluants : dans un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR, les citernes à l'air libre seront amarrées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Dans le cas des citernes enterrées, les orifices hors d'eau seront protégés contre les chocs ou fortes pressions.

Mesures facultatives

En cas d'alerte, il faut pouvoir occulter les bouches d'aération et de ventilation, les trappes d'accès au vide sanitaire et toutes autres entrées d'eaux potentielles.

A l'occasion d'une réfection ou d'un entretien lourd, installer au dessus de 1m au-dessus du terrain naturel tous les appareillages fixes sensibles à l'eau, et tous les dispositifs de commande des réseaux électriques et techniques.

A l'occasion d'une réfection, employer de matériaux insensibles à l'eau dans les niveaux inférieurs.

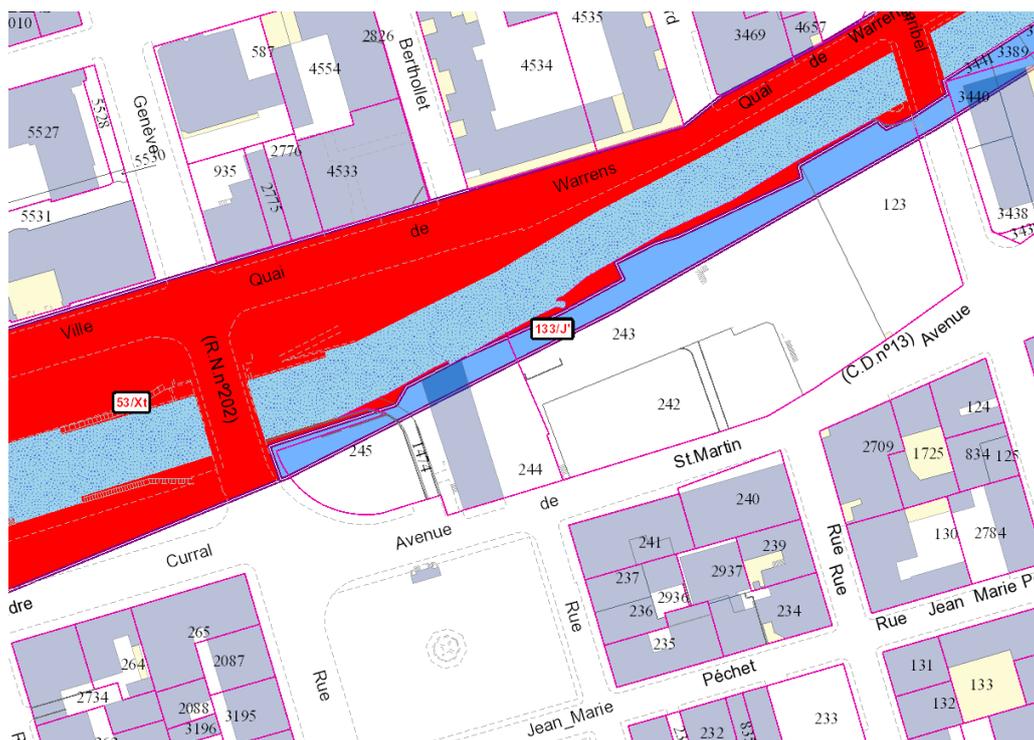
2. Établissement recevant du public du premier groupe (catégories 1 à 4)

Dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR, pour les bâtiments préexistants et recevant du public, y compris leurs abords et annexes, une étude de danger définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci, conditions et modalités qui seront à réaliser dans le délai de 2 ans.

3. Camping / Caravanage

Pour chaque terrain aménagé, exposé à un risque naturel prévisible : respect des prescriptions d'alerte, d'information et d'évacuation prescrites par le maire ou, le cas échéant, par le préfet. (article L 443-2 du Code de l'Urbanisme.)

d. Relevés de propriété



Année de référence : 2024		Département : 74 0		Commune : 256 SALLANCHES												TRES : 034		Numéro communal : +00005													
Titulaire(s) de droit(s)																															
Droit réel : Propriétaire										Numéro propriétaire : PBDDF8																					
Dénomination : COM COMMUNE DE SALLANCHES																															
Adresse : 30 QUAIDE L HOTEL DE VILLE 74700 SALLANCHES																															
Propriété(s) bâtie(s)																															
Désignation des propriétés										Identification du local					Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM					
20	B	244		45	AV DE ST MARTIN	0740	A	01	00	01001	742560172024	256A	C	H	MA	SM	2041							P		2 041					
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale					Total revenu imposé pour la part communale																
2 041 euro(s)										0 euro(s)					2 041 euro(s)																
Propriété(s) non bâtie(s)																															
Désignation des propriétés										Évaluation										Livre foncier											
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille								
													HA	A	CA																
Contenance totale													Total de la part communale					Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles								
													Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu exonéré		Revenu imposé	
													0					0					0					0		0	

Année de référence : 2024		Département : 74 0		Commune : 256 SALLANCHES												TRES : 034		Numéro communal : +00005													
Titulaire(s) de droit(s)																															
Droit réel : Propriétaire										Numéro propriétaire : PBDDF8																					
Dénomination : COM COMMUNE DE SALLANCHES																															
Adresse : 30 QUAIDE L HOTEL DE VILLE 74700 SALLANCHES																															
Propriété(s) non bâtie(s)																															
Désignation des propriétés										Évaluation										Livre foncier											
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille								
20	B	1474		SALLANCHES CHEF LIEU	8315	0245	1	256A		L	03	Rocs ou rochers	HA	A	CA	0,00	C	TA		0,00	20										
Contenance totale													Total de la part communale					Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles								
													Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu exonéré		Revenu imposé	
													0					0					0					0		0	

e. Historique

L'édifice serait situé sur l'emplacement d'une ancienne dépendance du couvent des Capucins, l'architecte François Justin n'ayant pu intervenir sur cet îlot, le parcellaire pourrait donc être antérieur à 1840.

L'architecture est caractéristique de la typologie sarde (cursive, volets bois, toiture à pans coupés) et présente de belles volumétries et de grandes ouvertures dans sa partie arrière.

C'est une construction de 1867 en pierres crépies, couverture en tuiles sur charpente bois comprenant :

Au rez-de-chaussée : sur 340 m² un ancien magasin de quincaillerie avec un petit bureau, et une réserve à l'arrière, le tout sur plancher

A l'étage : sur 340 m² une réserve et un appartement, sur plancher

Au-dessus : sur 340 m² un grenier à usage de stockage

Caves sous la totalité du bâtiment : sur 340 m² + 100 m² (niv -2) sur dalle béton, faible hauteur sous plafond (1,60 m)

3. ORIENTATIONS SOUHAITEES PAR LA COMMUNE POUR CE PROJET

Le candidat devra développer sa compréhension du contexte à l'échelle de l'environnement immédiat du projet (insertion paysagère, environnementale, urbaine...) et de la commune justifiant sa programmation. Garant de la cohérence des usages des biens situés dans la ville, le projet présenté donnera lieu à appréciation au regard des règles d'urbanisme et de l'intégration du projet dans l'architecture générale de sa situation géographique. Il devra intégrer les éléments suivants :

- La ville sera sensible au choix de réhabilitation du bâtiment,
- L'usage futur du bâtiment devra répondre à un besoin des habitants exprimé lors de la concertation et présenté ci-dessus,
- Le projet peut présenter une mixité de fonctions,
- Le projet ne pourra comporter de logements,
- Le projet devra respecter les normes en vigueur en matière de réglementation thermique et d'isolation phonique,
- Le projet intégrera une réflexion et des propositions sur l'énergie : choix du type d'alimentation du bâtiment, capacité de production d'énergie...
- Le projet ne devra pas engendrer des nuisances sonores et olfactives,
- Le lauréat de l'appel à projet devra occuper l'entièreté de la surface mise à disposition dans le cadre de ce dossier.

4. CONTENU DE L'APPEL A PROJET

Le projet proposé dans le cadre du présent appel à projet ne répond pas à un besoin spécifique de la Ville de Sallanches mais relève de l'initiative de leurs porteurs et répond à leurs propres besoins. Par conséquent, le présent appel à projet ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. A ce titre, si aucun porteur de projet ne propose un projet pour ce bâtiment ou si la collectivité n'en sélectionne aucun, la Ville de Sallanches se réserve le droit de pouvoir clore le présent dispositif. Ainsi, pour les équipes projet non retenues et ayant concouru, aucune indemnisation de quelque sorte que ce soit ne pourra être attribuée. La réalisation de ce projet donnera, à terme, à un transfert de droits réels immobiliers (bail emphytéotique) au bénéfice du lauréat de l'appel à projet selon des modalités à définir et à négocier. Certaines modalités relatives au montage juridique potentiel sont précisées dans le présent document.

Pour chaque projet présenté, le porteur de projet devra remettre un dossier de candidature complet contenant, en complément de la lettre d'engagement (en annexe 2 du présent appel à projet), les éléments demandés ci-dessous :

- La description de l'équipe projet et du mandataire (document 1 – annexe 3 à compléter)
- La description du projet et ses illustrations (document 2 – annexe 4 à compléter)
- La description du montage juridique et financier de l'opération (document 3 – annexe 5 à compléter).

Les documents seront rédigés en français et établis en euros. Chacun des documents sera daté et signé du mandataire ou d'un représentant dûment habilité.

a. Description de l'équipe projet (document 1)

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet dans le cadre du présent appel à projet. Elle est révélatrice de la faisabilité et de la solidité de celui-ci. Les compétences attendues au sein de l'équipe projet comprendront notamment des compétences en matière d'architecture et de patrimoine. Au besoin, le recours à un architecte du patrimoine au sein de l'équipe est recommandé. Dans ce cadre, ce premier document doit permettre d'identifier clairement le rôle de chacun des membres de l'équipe et leur apport au projet. Les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la pertinence de la composition de l'équipe existante ou pressentie et de ses moyens.

Pour chacun des membres seront explicités ses missions, ses apports au projet, ses durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les modalités de travail et de contractualisation projetées au sein de l'équipe seront précisées (rémunération, prise de participation au futur projet...). Les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet seront présentées pour chacun des membres de l'équipe projet.

b. Description du projet et ses illustrations (document 2)

La description du projet (12 pages A4 maximum) se décompose comme suit :

- Le nom du projet

- La présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis : La description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet. La description précisera les différentes activités et usages projetés (type d'activités, programmation, public ciblé...), décrira les travaux et divers aménagements proposés ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation... ;
- L'apport du projet au regard des orientations souhaitées par la commune en expliquant comment sont pris en compte les objectifs et en quoi le projet apporte une plus-value et constitue une avancée pour le quartier voire le territoire de Sallanches;
- Concernant les caractéristiques et performances environnementales, les porteurs de projet expliqueront le parti d'aménagement, les modes constructifs et de réhabilitation, les technologies privilégiées et méthodes choisies pour optimiser la qualité, la résilience, l'efficacité énergétique et environnementale du projet ;
- Les processus de co-création et/ou concertation engagés ou envisagés par le porteur de projet en phase de conception et d'exploitation seront également présentés;
- Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation si montée en puissance progressive ou étapes de mise en service.

En complément, des illustrations du projet (6 planches A3 maximum) de types croquis, schémas, diagrammes, tableaux peuvent faciliter la présentation, l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Des perspectives pourront-être également présentées à ce stade.

c. Description du montage de l'opération (document 3)

La commune de Sallanches souhaite retenir comme montage juridique le bail emphytéotique. Le montant de la redevance annuelle et la durée seront proposées par le candidat.

Le document descriptif du montage de l'opération présente à ce stade de l'appel à projet (5 pages A4 maximum), les intentions du porteur de projet. A ce titre chaque candidat devra présenter son modèle économique avec un budget prévisionnel sur minimum 3 ans.

• Faisabilité économique

Chaque candidat devra présenter dans un tableau le coût global de l'investissement en H.T. qu'il souhaite réaliser ainsi que sa capacité d'investissement (fonds propres, subventions et emprunts...);

• Viabilité économique

Chaque candidat devra détailler dans un tableau le compte d'exploitation prévisionnel sur une durée de 3 ans, incluant le détail des recettes, des dépenses et des charges, ainsi que le **montant de la redevance annuelle d'occupation proposée à la commune dans le cadre d'un bail emphytéotique**. Ce tableau devra permettre d'apprécier le retour sur investissement du projet.

Le candidat devra également indiquer la durée proposée dans le cadre d'un bail emphytéotique, durée qui pourra s'étendre de **18 à 99 ans**.

5. CRITERE DE JUGEMENT DES APPELS A PROJET

La commune organisera une audition en mai et recevra jusqu'à 3 candidats, après réception des appels à projet.

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

1. Qualité et clarté du dossier (10% de la note)

Le projet présenté devra répondre aux caractéristiques demandées dans le présent dossier de consultation et être présenté de façon suffisamment exhaustive, claire, et explicite. Toutes informations, CV, références, illustrations qui viendraient éclairer le projet devront être jointes à la proposition.

2. Présentation du candidat (15% de la note)

Motivation et expérience du porteur de projet, moyens humains et matériels, maturité du projet (concrétude du projet et son avancement reflétant la faisabilité à court terme du projet), gouvernance et partenaires envisagés, impacts sociaux, économiques et environnementaux du projet (création d'emplois,...).

3. Présentation du projet (50% de la note)

La compréhension du territoire, l'offre proposée et ses spécificités, les services rendus, l'adéquation de l'offre proposée avec les besoins du territoire ainsi que les objectifs du projet.

4. Modèle économique (25% de la note)

Le porteur de projet fournira toutes les précisions utiles pour décrire le mode de financement et de fonctionnement de l'activité proposée et distinguera : la faisabilité économique du projet (coût de l'investissement porté par le porteur de projet et plan de financement global) et la viabilité économique du projet (compte d'exploitation prévisionnel, montant de la redevance proposée).

6. DEPOT DES OFFRES

Le candidat remettra son dossier de candidature et d'offre comportant l'ensemble des pièces décrites à l'article 4 ci-dessus.

En cas de dossier incomplet, la ville se réserve la possibilité de demander des compléments aux candidats concernés.

La Commune de Sallanches se réserve la possibilité de transmettre à l'ensemble des candidats des pièces techniques et administratives complémentaires ou modificatives jusqu'à 8 jours avant la date de remise des appels à projet.

Toute modification substantielle pourra avoir pour conséquence l'allongement de la période de consultation.

La remise d'offres est subordonnée à la visite du site objet du présent appel à projet.

Celle-ci se déroule sur rendez-vous pris préalablement auprès de Monsieur David CATALON, Responsable des Bâtiments (STD : 04.50.58.09.33 / LD : 06.73.67.60.73).

Aucune information n'est transmise au cours de la visite.

Pour tous renseignements complémentaires concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande à l'adresse mail suivante: florence.bottollier@sallanches.fr

7. MODALITES DE REMISE DES OFFRES

Les offres qui comprendront l'ensemble des pièces du projet, sont à remettre avant le :
28 avril 2025 à 17h00 à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie de Sallanches
32 quai de l'hôtel de ville
74700 Sallanches

Horaires d'ouverture : Lundi : 13h30 - 17h30 Du mardi au vendredi : 8h30 - 12h / 13h30 - 17h30

Cette remise pourra se faire :

- Soit par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt faisant foi).
- Soit directement à l'adresse ci-dessus contre récépissé.

L'enveloppe devra porter obligatoirement les mentions suivantes :

« APPEL A PROJET BATIMENT REVENAZ »

L'appel à projet pourra être remis également par voie dématérialisée à l'adresse : florence.bottollier@sallanches.fr

Les documents et leurs annexes seront remis au format .pdf.

Une notification individuelle est adressée au porteur de projet pour lui confirmer la bonne réception de son dossier dans les temps impartis.

Les dossiers d'appel à projet remis postérieurement ne seront pas retenus. Il en sera de même pour les dossiers incomplets.

8. L'ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE

Il est précisé que tout au long de la démarche et jusqu'à la présentation du projet en Conseil municipal qui désignera le lauréat, la Ville de Sallanches comme les porteurs de projet s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liés au contenu de leurs offres.

Annexe 1 – PLU - Règlement Secteur Uaec : secteur ZAC "espace central"

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua avec secteurs Uaa, Uab, Uab2 et Uaec

Zone Ua : Zone centrale de forte densité
Secteur Uaa : secteur central de forte densité
Secteurs Uab et Uab2 : secteurs de centre-ville
Secteur Uaec : secteur ZAC "espace central"

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs ;
- les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions artisanales en secteur Uaec
- les constructions artisanales de plus de 180 m² de Surface de Plancher et non intégrées au bâtiment d'habitation en zone Ua et secteurs Uaa et Uab ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts ;
- les éoliennes;
- les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et serres ;
- les antennes de radiotéléphonies;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme.

- Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les commerces et activités de bureaux à condition que sur chaque rue repérée sur le document graphique, au moins 70% de linéaire de toute façade en rez-de-chaussée soit affecté à ce type d'activités.

Les annexes à condition d'être situées à une distance d'au moins 15 m de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les bâtiments existants situés sur la place du Midi pourront être réhabilités avec un gabarit maximum de R+2 et un toit terrasse obligatoire.

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

En secteur Uab les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Toute opération de construction destinée à l'habitation devra respecter la répartition suivante :

De 15 à 30 logements créés : 30 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement locatif social.

Toute opération supérieure à 30 logements créés : 40 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement social (locatif, accession pérenne sous forme de Bail Réel Solidaire) selon la répartition suivante : de 15 à 20 % en locatif social et de 20 à 25 % en accession sociale.

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

T1 : 14%

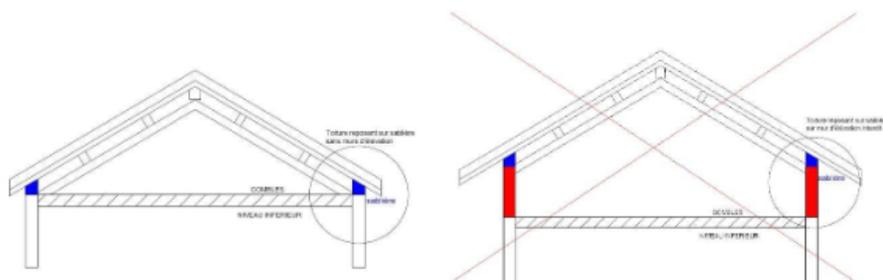
T2 : 44%

T3 : 22%

T4 : 17%

T5 : 2%

En secteur Uab2, pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seul est autorisé, dans le volume existant, la réhabilitation ou le réaménagement du bâti existant, avec une préservation des façades et de la pente des toitures. Par ailleurs, sur les parcelles résiduelles, et toujours pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seule est autorisée l'implantation de nouvelles constructions de type habitat individuel, dans le respect de l'article Ua13. Ces dernières ne pourront dépasser un gabarit de R+1+comble calculé à partir de la sablière (cf. schémas ci-après) ou R+1 toit terrasse en fonction de l'intégration du projet dans son environnement.



En secteur Uaec les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

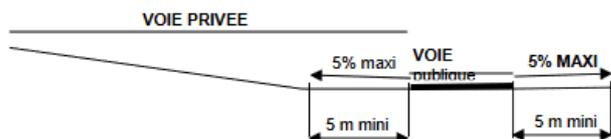
Voirie

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 :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles privées devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique avec une pente de 5 % maximum.



En secteur Uaec

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 Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les balcons et surplombs de construction, jusqu'à 0,80 m, ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure ou égale à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,50 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,50 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,00 mètres.

Les présentes règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes non accolées et les parkings couverts hors bande de 15 mètres depuis l'emprise publique.

En tout état de cause, l'implantation des annexes et parkings couverts non intégrés au volume de la construction n'est pas autorisée en limite des voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit à l'intérieur de l'îlot.

En secteurs Uab et Uab2, les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite, sauf les gabarits R+1+Combles ou R+1+attique qui pourront s'implanter jusqu'en limite. Dans le cas de construction en angle, le retour de façade devra être amorcé, sauf **en secteurs Uab et Uab2**.

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Le recul entre l'emprise publique et l'implantation du bâti sera de 2 mètres minimum, mais l'implantation de bâti jusqu'en limite des emprises publiques est autorisée si la démarche architecturale est fondée.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives (constructions en mitoyenneté) aboutissant aux voies. Toutefois, en dehors de la bande des 15 mètres depuis l'emprise publique, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire sauf pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et commercial pour lesquelles aucun recul n'est imposé.

Les annexes à une construction et les parkings couverts non intégrés au volume de la construction seront implantés hors bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique et sans condition de recul, à condition que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres maximum. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagé situés à l'aplomb.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des propriétés voisines.

En secteurs Uab et Uab2, les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit à 4 mètres minimum des propriétés voisines.

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Le recul entre la limite séparative et l'implantation du bâti sera de 1,50m minimum, mais l'implantation du bâti jusqu'en limite séparative est autorisée s'il jouxte une construction semblable.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES

Implantation libre, dans le respect des autres règles de la zone et notamment des articles Ua 6 et Ua 7.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée sur une profondeur de 15 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique. Toutefois, au-delà de la bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique, le CES est limité à 0,50.

En secteur Uab et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

En secteur Uaec, les contraintes édictées ci-dessus ne s'appliquent pas.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15 m, en s'alignant sur la hauteur à l'égout de l'un des bâtiments anciens de proximité de référence repérés sur le document graphique.

En secteur Uaa, hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 10 m avec un gabarit maximum de R+1+C.

En secteur Uab, hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15 m avec un gabarit maximum de R+3+C ou R+3. Les combles ne sont pas aménageables en habitation.

En zone Ua, secteurs Uaa et Uab, en dehors de la bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique, la hauteur est limitée à 4 mètres par rapport aux terrains naturel et aménagé situés à l'aplomb, tout en respectant la règle pour les annexes et parkings couverts définie à l'article Ua7.

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+4+attique+combles ou R+4+double attique, correspondant à une hauteur maximale de 24 mètres.

Les hauteurs dont il est question au paragraphe précédent ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ouvrages techniques à destination des équipements à caractère environnemental...

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. En cas de différents niveaux de TN à différents points du terrain, le TN le plus haut sera pris comme référence.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf celles disposant du caractère d'équipement public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture existante, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

En ce sens, toute construction doit être en harmonie avec la composition régionale du bâti traditionnel du centre de Sallanches et s'inscrire dans le respect de ses caractéristiques essentielles.

L'orientation du faîtage des constructions doit être parallèle aux voies publiques, sauf **en secteur Uab** où l'orientation sera appréciée en fonction de l'intégration du bâti dans l'environnement immédiat.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

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

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

Façades

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exception 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, tels que parpaings de ciment, briques de montage ou autres.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit – de préférence à la chaux - lissé, écrasé ou brossé.

La teinte des façades doit être définie à partir de la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi des couleurs franches est interdit, y compris le blanc. Les matériaux brillants sont interdits.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Dans la zone Ua, l'aspect des façades, le rythme et la proportion des ouvertures doivent être réalisés dans le respect des bâtiments anciens de proximité de référence repérés sur le document graphique.

Dans la zone Ua et le secteur Uaa :

-les façades sur rue devront marquer la trame parcellaire repérée au document graphique,

-les volets seront battants et à persiennes.

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 70%, sauf **en secteur Uab** où les toits terrasses sont admis dans la mesure où ils sont bien intégrés dans l'environnement.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débordement disproportionné.

En dehors de la bande des 15 mètres, les toitures terrasses sont admises.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les éclatements de toiture type « baignoires » sont interdits.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40X60 cm maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possibles regroupées.

Dans les perspectives urbaines et monumentales suivantes : toitures exposées sur la place de l'église et la place Charles Albert, les dispositifs de récupération de l'énergie solaire ne seront pas admis.

Clôtures

Sans objet sauf **en secteur Uab** où les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
2 places de stationnement minimum par logement
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée, sauf en secteur Uab où une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher (et 50 m² pour l'artisanat)
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m² Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans l'esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les transformations, aménagements, changements de destination aucune place de stationnement n'est exigée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

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 : 1 place de stationnement minimum par logement avec 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble

Pour les restaurants : 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m².

Pour les constructions à usage de commerce et bureaux : 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par établissement.

Pour les équipements publics, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m40x5m et 6m de recul.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Pour les transformations, aménagements, changements de destination aucune place de stationnement n'est exigée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Il peut être exigé la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En secteur Uab, chaque projet devra présenter une percée végétalisée de 3 m minimum, perpendiculaire au domaine public (front de rue), qui permette de supporter des modes doux (voir schéma en annexe 1).

En secteur Uaec, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les dalles supérieures des toitures-terrasses du niveau rez-de-chaussée des îlots 1 et 2 devront être traitées en végétalisation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Annexe 2 - LETTRE DE CANDIDATURE

Je soussigné (e) - (nom, prénom, qualité)

Représentant la société

Faisant élection de domicile à

- Déclare avoir pris connaissance du règlement de consultation du présent appel à projets.
- Déclare avoir eu connaissance de tous les renseignements utiles et faire mon offre en toute connaissance de cause.
- Déclare ne pas me trouver sous le coup d'une procédure collective (notamment d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire) ou ne pas être déclaré en état de faillite personnelle.
- Déclare avoir toujours rempli mes obligations de paiement effectif des charges sociales et fiscales.
- Déclare ne pas avoir fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.8221-1, L.8221-2, L.8221-3, L8221-5, L.8251-1, L.5221-11, L.5221-8, L.8231-1, L.8241-1, L.8241-2 du Code du Travail ou règles d'effet équivalent pour les Candidats non établis en France.
- Déclare que l'exploitation de l'activité sera réalisée avec des salariés régulièrement employés au regard des dispositions du Code du travail.
- Déclare avoir toujours fait face à mes engagements financiers avec régularité et ponctualité.
- M'engage à respecter l'ensemble des engagements pris dans mon offre.
- M'engage à ne pas communiquer sur le projet sans concertation préalable avec la commune

Date :

Signature

Annexe 3

Document 1 – L'équipe projet

Appel à projet bâtiment REVENAZ

Mandataire :

Structure :

Siège social :

Capital :

Personne habilitée :

Nom, Prénom :

Qualité :

Adresse :

Tel : /

@ :

Membres de l'équipe projet y compris le mandataire

(Fiche à dupliquer pour chacun des membres)

Nom de la structure :

.....

Représentée par :

Nom, Prénom :

.....

Qualité :

.....

Fonction de la structure dans l'équipe projet :

.....

.....

Durée et période d'intervention :

.....

.....

Références et expériences au service du projet :

.....

.....

.....

.....

Modalités contractuelle et financière projetées d'intervention au sein de l'équipe projet :

.....

.....

.....

.....

Annexe 4

Document 2 – Le descriptif du projet

Appel à projet bâtiment REVENAZ

(12 pages A4 maximum)

Nom du projet :

.....

Présentation synthétique du projet :

.....

.....

.....

Description des activités et du programme fonctionnel et opération du projet :

.....

.....

.....

Apport du projet au regard des orientations données par la commune (article 3):

.....

.....

.....

Caractéristiques et performances environnementales :

.....

.....

.....

Le processus engagés ou envisagés en phase de conception et d'exploitation :

.....

.....

Le calendrier prévisionnel :

.....

.....

En complément, des illustrations du projet (6 planches A3 maximum) de types croquis, schémas, diagrammes, tableaux peuvent faciliter la présentation, l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Des perspectives pourront-être également présentées à ce stade.

Annexe 5

Document 3 – Le descriptif du montage de l'opération

Appel à projet bâtiment REVENAZ

Nom du projet :

.....

Nom de l'équipe :

.....

Je soussigné(e)

.....

Mandataire dûment habilité par l'équipe susvisée plus haut à cet effet :

- Déclare avoir eu connaissance du présent règlement ainsi que de la documentation relative au bâtiment visé plus haut, et par conséquent déclare accepter l'ensemble des conditions ;
- Manifeste mon intérêt pour la réalisation d'un projet sur le bâtiment ;

Conformément aux exigences stipulées dans le cadre du présent règlement.

Le montage d'opération est présenté ci-dessous :

Montage juridique	
Modalités du montage juridique envisagé	Bail emphytéotique
Durée du bail emphytéotique proposé par le candidat (min.18 ans max. 99 ans)	A préciser
Montage financier	
Redevance proposée en euros net bailleur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais	
Montant de l'investissement à réaliser par l'équipe (*)	
Plan de financement prévisionnel (fonds propres, prêts bancaires, autres) (*)	
Explicitation synthétique du modèle économique du projet	
Coûts prévisionnels de fonctionnement (dépenses / recettes) faisant le cas échéant apparaître la montée en charge progressive (*)	

* Des annexes pourront apporter toutes précisions utiles aux aspects financiers en distinguant notamment les différents éléments du projet et du programme et les différents postes de dépenses.

Fait à

Le.....

Signature du mandataire de l'équipe