



Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique

Dossier de mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Mairie de Gaillard
Service Urbanisme-Foncier
Date : 06 février 2026

Référent : Phillip PRATZAS – chef de projet / responsable foncier

gaillard.fr



TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone UA : cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend le secteur UAa correspondant au secteur de projet d'aménagement spécifique « Les Feux Follets ».

Cette zone comprend le secteur UAb correspondant au secteur de projet d'aménagement spécifique « Libération ».

Cette zone comprend le secteur UAc correspondant à la zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

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

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des incommodités, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.
2. Sauf pour les dispositions des articles 6 et 7 de la zone, lorsqu'une construction est devenue non conforme aux nouvelles dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effets à son égard.

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

1. Sauf en secteurs UAa et UAb, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m. Elle est de 15m dans l'orientation d'aménagement spécifique à l'entrée Est de la commune rue de Genève (secteur Desbiolles).
2. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.
5. En dehors du secteur UAc les constructions à destination de commerce, bureau, hébergement hôtelier artisanat, industrie, entrepôt, si elles sont isolées, répondent à un besoin de proximité et correspondent à un développement très limité de l'activité économique préexistante.
6. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5 000 m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20 % de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20 % de la SHON programmée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UA 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Par exception, en secteurs UAa et UAb et afin d'assurer une cohérence de projet d'ensemble, une implantation pouvant aller jusqu'aux limites des voies et emprises publiques peut être autorisée, justifiée par une insertion satisfaisante des constructions dans le paysage de la rue.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,2 m pour les toits et les marquises ; de 1 m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

En secteurs UAa et UAb, les débords sont autorisés dans la limite de 1,2 m pour les attiques placés en oblique par rapport aux nu de façades.

Article UA7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

I/Règle générale :

Les constructions peuvent être construites d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation sur les limites des propriétés voisines n'est possible que sur une profondeur maximum de 15m à compter du retrait imposé par les marges de reculement définies à l'article UA6 ci dessus.

Dans le cas contraire, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, l'implantation en limite pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit aux conditions d'habitabilité des pièces principales d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

Par exception un recul minimum de 4 m de toute construction est exigé en secteurs UAa et UAb par rapport aux limites séparatives. Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20 m pour les toits.

En secteur UAb, un recul minimum de 2 m de toute construction peut être autorisé par rapport aux limites séparatives si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient.

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris.

La superficie des constructions enterrées ou semi enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière du projet. Par exception, en secteur UAa elle n'est pas réglementée.

Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

En secteur UAa, ces éléments de construction à caractère technique ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 18 m.

Par exception, en secteur UAa des dépassements ponctuels de hauteur pour des attiques peuvent être autorisés si le respect des intentions programmatiques du projet urbain et/ou l'animation architecturale apportée le justifient. Ces dépassements de hauteur doivent être inférieurs à 5,5 m par rapport au niveau supérieur du dernier étage sous le couronnement.

Article UA 11 : aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère où à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

Les modifications, agrandissements et surélévations de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles fixées aux articles 6 et 7 doivent être parfaitement intégrés aux volumes existants et ne pas présenter de gêne pour les angles de vision aux carrefours des voies.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Afin de dégager les angles de vision aux carrefours des voies, la hauteur des clôtures peut être limitée à 0.80 m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

3. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

4. Dispositions particulières aux immeubles et monuments à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique (article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

La croix de mission de la rue de Genève doit être conservée, ainsi que son socle. Les déplacements peuvent être autorisés mais doivent être motivés par des motifs d'intérêt général.

Article UA12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Au minimum 50 % des places devront être réalisées en sous-sol. Par exception, en secteur UAa les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

En dehors des secteurs UAa et UAb, il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1 m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

En secteur UAa, il est exigé 1,2 places par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements.

En secteur UAb, il est exigé 1 place de parking par logement et 1 place visiteur pour 10 logements.

2. Pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'équipement public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

5. Pour les constructions hôtelières

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions, une place pour deux employés.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UA 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Ces éléments correspondent à certaines parties de la ripisylve du Foron et font l'objet sur le document graphique d'un symbole graphique spécifique.

Seuls les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une action collective de gestion et de mise en valeur du Foron et de ses abords sont autorisés sans prescriptions.

Pour tous autres travaux les prescriptions suivantes s'imposent :

Tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

L'imperméabilisation des sols est interdite.