

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
VILLE DE GAILLARD - 74240

15 JAN. 2018

CERTIFICAT D'URBANISME

CU 074 133 17 A 0295

Demande de certificat d'urbanisme déposée le : 07/12/2017

Demandeur :

SCP GLESSINGER-SAJOUS
31 rue Sommeiller
74000 ANNECY

Terrain :

« Résidence du Parc » 19 rue du Lieutenant Yvan Genot
Parcelle : B 1616
Superficie : 15237 m²

OBJET DE LA DEMANDE :

Certificat d'urbanisme demandé en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations applicables à un terrain (article L 410-1a du code de l'urbanisme).

1- ACCORDS NECESSAIRES :

Permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager.

2- DROIT DE PREEMPTION :

Le terrain est situé dans un périmètre où s'exerce un **droit de préemption urbain renforcé**. Le bénéficiaire du droit de préemption est la ville de GAILLARD. Si une mutation de propriété est envisagée, elle devra être précédée d'une déclaration d'intention d'aliéner adressée à Monsieur le Maire et déposée en Mairie.

3- NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Emplacement réservé n° 7.

4- DISPOSITIONS D'URBANISME :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/05/2010, mis en révision le 31/05/2010.

| <u>Code zone</u> | <u>Objet :</u> |
|------------------|--|
| UA | Cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu. |

5- TAXES ET CONTRIBUTIONS :

Voir fiche annexée.

6- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

De plus, les dispositions d'urbanisme suivantes sont applicables au terrain faisant l'objet de la demande Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (articles R.111-2, R.111-4, R.11115, R.111-21).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) étant en révision, il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan en cours de révision.

7- FORMALITES ADMINISTRATIVES :

Le présent certificat d'urbanisme est valable **18 mois**.

Fait à Gaillard le 03/01/2018

Pour le Maire,
L'adjoint chargé de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire,



Pierre FIGUIÈRE

Transmission : La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues par l'article L424-7 du code de l'urbanisme.

Recours : La présente décision peut être contestée devant le tribunal administratif de Grenoble, dans les deux mois suivant sa notification. Le signataire de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux qui doit être introduit dans les deux mois de la réception de la présente décision. Au terme d'un délai de deux mois le silence de l'autorité administrative vaut décision implicite de rejet. L'auteur du recours gracieux peut saisir le tribunal administratif de Grenoble d'une requête contre la décision implicite ou explicite de rejet dans les deux mois de la date à laquelle le recours gracieux a été rejeté implicitement ou explicitement.

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

CU 074 133 17 A 0295

| | |
|--|---|
| TAXES | Les contributions cochées ci-dessous seront éventuellement assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable |
| <input checked="" type="checkbox"/> <u>Taxe d'aménagement</u> Délibération n° 2011.424 du 21/11/2011 Taux unique : 5 % | |

| | |
|--|--|
| PARTICIPATIONS | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) <input checked="" type="checkbox"/> Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8) | |

Annexé au certificat d'urbanisme en date du : 03/01/2018



Pour le Maire,
L'adjoint chargé de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire,

Pierre FIGUIÈRE

Mairie de GAILLARD - 74246

Document annexé au
certificat d'urbanisme

n°

76/33/A/0895

Pour le Maire,
l'Adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire"





Commune de ...

Plan de Zonage

Echelle 1 : 3 000

4

Prescrit le : 10 juin 2002
Arrêté le : 29 septembre 2008
Approuvé le : 3 mai 2010

Plan de Zonage

Em
D
C
ho

Légende

zonage

- A
- AU
- N
- UA
- UAc
- UB
- UBa
- UC
- UCa
- UCb
- UCc
- UE
- UH
- UX

⊙ arbres isolés de qualité (L.130-1)

espaces boisés classés

type

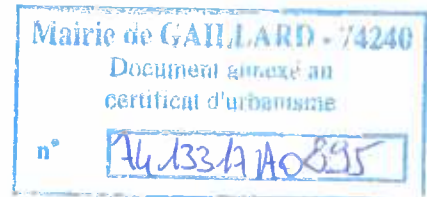
- Espaces Boisés Classés (L130-1)
- Elément d'intérêt Paysager (L123-1-7°)
- Elément particulier protégé (L.123-1-7°)
- bâtiment protégé (L.123-1-7°)
- emplacement réservé pour équipement public
- emplacement réservé pour voirie





Commune de Gaillard


" Pour le Maire
l'Adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire"

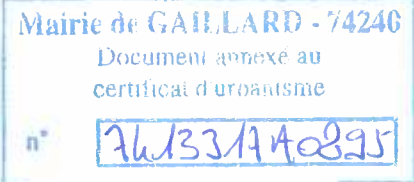


LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| N° | Destination de l'emplacement réservé | Superficie/longueur (environ) | Bénéficiaire |
|----|--|-------------------------------|---------------------|
| 1 | Elargissement de la plate forme de la rue de Bas Vernaz à 8m | 240m | Commune de Gaillard |
| 2 | Elargissement de la plate forme de la rue de Bas Vernaz à 10m | 83m | Commune de Gaillard |
| 3 | Elargissement de la plate forme de la rue du Jura à 12m | 90m | Commune de Gaillard |
| 4 | Elargissement de la plate forme de la rue de Genève à 20m | 970m | Commune de Gaillard |
| 5 | Elargissement de plate forme de la rue Desbiolles à 10m | 100m | Commune de Gaillard |
| 6 | Acquisition de la rue de Stalingrad | 980m ² | Commune de Gaillard |
| 7 | Acquisition de l'allée de la bédrière et d'une partie du parking de la copropriété « Le Pré Fleuri | 4117m ² | Commune de Gaillard |
| 8 | Elargissement de la rue des Jardins à 13m de plate forme | 495m | Commune de Gaillard |
| 9 | agrandissement de la Mairie | 1335m ² | Commune de Gaillard |
| 10 | Réorganisation de la déchetterie | 2339m ² | Commune de Gaillard |

LISTE AYANT VALEUR REGLEMENTAIRE

" Pour le Maire
l'Adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire



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 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 inconvénients, 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. 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 5000m² 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 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

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 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m 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.

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 15m 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.

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.

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 exclus.

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

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 18m.

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 ou 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.

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.

Il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

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

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² 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 75m² 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 100m² 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 75m² 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).