

Résidence les Arbilles



SOMMAIRE

1.	Présentation du projet	3
2.	S'installer à chanaz	6
	Taxe d'aménagement.....	6
	Taxe d'habitation	6
	Taxe foncier bâti.....	6
	Eau.....	6
	Assainissement	6
3.	Résider à Chanaz.....	7
	Depuis Chanaz :	7
	A Chanaz :	7
	Scolarité	7
	Commerces.....	7
4.	Règlement du PLU	8
5.	Renseignements	14

1. PRÉSENTATION DU PROJET

Dans le cadre de la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (approuvé en février 2010), la commune a décidé de classer le secteur des Arbilles en zone constructible.

Plusieurs facteurs expliquent ce choix :

- la configuration des parcelles,
- la proximité immédiate des réseaux
- la continuité du bâti.

L'objectif de cette urbanisation est de répondre aux besoins des ménages par des opérations adaptées à leurs ressources et à leurs projets personnels :

- proposer des terrains constructibles à des prix raisonnables,
- favoriser l'implantation des jeunes couples aux revenus modestes dans les logements locatifs,
- permettre l'installation et maintenir à Chanaz les jeunes originaires du village....
- Accueillir une nouvelle population.

En 2008, la commune a contacté les propriétaires des terrains concernés par courrier. Une grande majorité a répondu favorablement à notre proposition.

Toutefois, l'acquisition de ces terrains générant un déséquilibre budgétaire. C'est pourquoi, la commune a souhaité que l'**EPFL réalise le portage foncier de cette opération** (délibération du 15 octobre 2010).

Des sondages du sol ont été effectués en mars 2012 par le Cabinet Jamier et Vial.

Le cabinet EPODE a travaillé en 2011-2012 avec la commune pour réaliser une étude d'urbanisme pour le secteur des Arbilles.

L'objectif de cette étude est de proposer un plan d'aménagement du secteur et d'établir un cahier des charges de cession de terrain à destination des acquéreurs.

La présentation du projet s'est faite en 3 étapes :

1. Présentation du diagnostic environnemental du site
2. Présentation de 3 scénarii d'aménagement
3. Présentation du scénario envisagé

Les lots seraient desservis par une voirie interne à sens unique.

Les principaux écrans paysagers seraient conservés.

Projet de création d'un lotissement communal :

-10 lots de logements individuels en accession libre,

-2 lots à vocation de logement locatif pour tous dont un lot de 4 logements groupés et un lot de 2 logements groupés.

Le permis d'aménager a été déposé le 08/11/12 et délivré le 19/03/13.

Le lotissement sera aménagé en deux tranches.

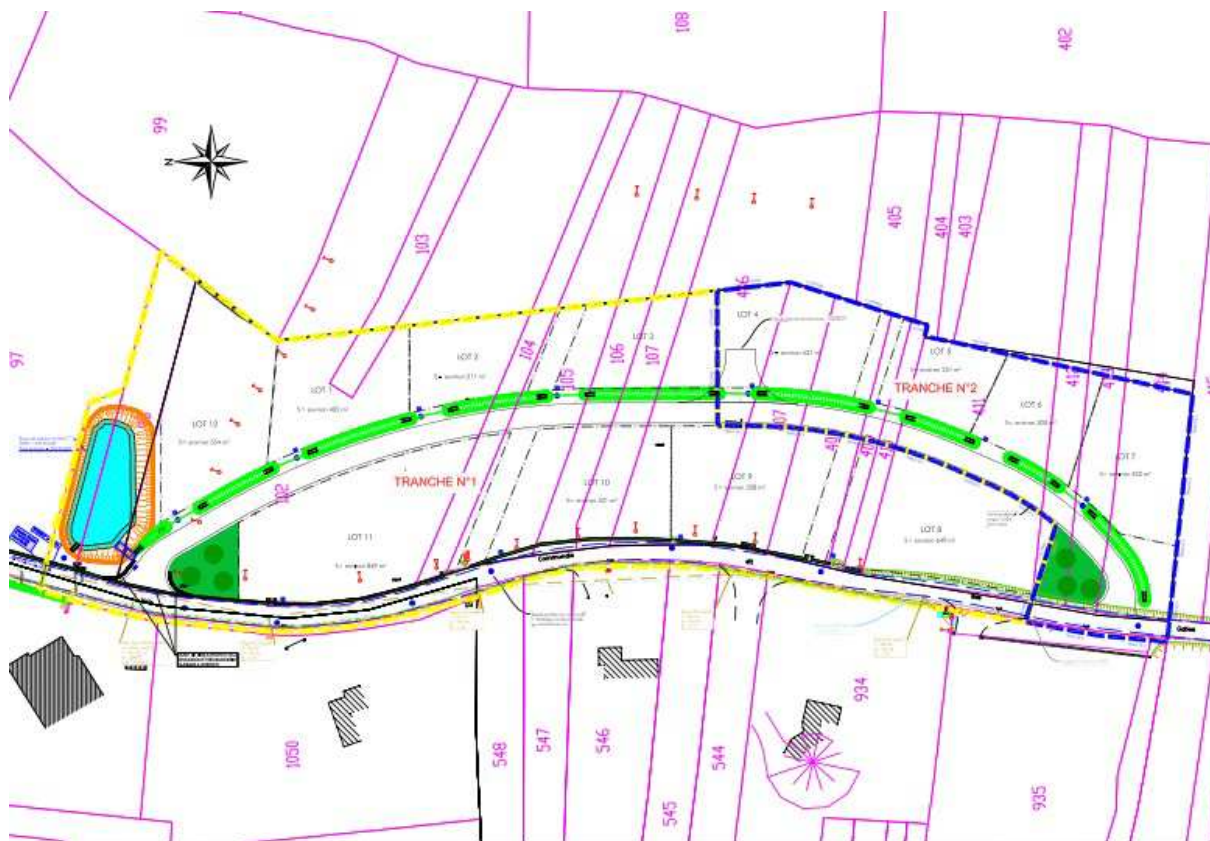
Les travaux de viabilisation de la première tranche ont été réalisés par l'entreprise BERGER Jardins début 2016 : ainsi les lots 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 sont desservis.



Lot	Surface en m ²	Prix de vente	
1	1290	87 720 €	
2	1278	86 904€	
3	962	65 416 €	
4	1212	82 416 €	
5	957	65 076 €	
6	977	66 436 €	
7	1070	72 760 €	
8	648	44 064 €	VENDU
9	528	35 904 €	VENDU
10	519	35 292€	VENDU
11 (locatif)	849		VENDU (SEMCODA)
12 (locatif)	554		VENDU (SEMCODA)

Le lotissement est aménagé en deux tranches.

La deuxième tranche sera aménagée lorsque tous les lots de la première tranche auront été commercialisés.



2. S'INSTALLER À CHANAZ

Fiscalité

Taxe d'aménagement

Part départementale	2.5%
Part communale	5%

Taxe d'habitation

8.92%

Taxe foncier bâti

35.55%

Eau

Part fixe :

- 75.68 € HT / an / abonné
- location de compteur : 12.87 € / an / abonné

Part proportionnelle :

- 1.1416 € HT/m³ jusqu'à 120m³
- 2.0644 € HT/m³ de 121 à 180m³
- 2.04 € HT/m³ le m³ de dépassement

Redevance Agence de l'eau (prélèvement d'eau) :

- 0.29€/m³.

Assainissement

Part fixe :

- 52.98€/an/abonné

Part proportionnelle :

- 1.1416 € HT/m³ jusqu'à 120 m³
- 2.1140 € HT/m³ de 121m³ à 180m³
- 3.60 € HT/m³ le m³ de dépassement

Participation pour l'assainissement collectif :

- constructions nouvelles ou transformation en habitation : 2800 € TTC

3. RÉSIDER À CHANAZ

Depuis Chanaz :

Belley :	15 min
Aix-Les-Bains :	25 min
Chambéry :	45 min
Annecy :	50 min
Genève :	1h10
Gare SNCF Chanaz-Vions :	3 min

A Chanaz :

Scolarité

Maternelle et primaire

Regroupement pédagogique des écoles de Vions et Chanaz :

CE1 et CE2 à Vions

Maternelle, CP, CM1, CM2 à Chanaz

Transport scolaire organisé par la commune pour effectuer le ramassage dans les hameaux le matin et le soir

Garderie périscolaire le matin de 7h à 8h30 et le soir de 16h à 18h30

Cantine : repas préparés et servis sur place par un cuisinier

Collège

A Culoz (01) – 7km

Transport scolaire organisé par la communauté de communes : départ devant l'école de Chanaz

Lycée

A Aix-Les-Bains (Marlioz) – 25km

Transport scolaire organisé par la communauté de communes

Commerces

- Boulangerie
- Épicerie
- La Poste
- Restaurants
- Artisans

4. RÈGLEMENT DU PLU

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES **AU** *indicees*

Les zones **AU -/** *indicées* correspondent à des terrains naturels ou peu bâtis, insuffisamment équipés, destinés à recevoir une urbanisation future organisée.

- la zone **AUd** : correspond à des secteurs naturels en extension des zones d'habitat qui, une fois équipés, recevront une urbanisation organisée de :
 - moyenne densité : *Praille / Les Blanchines ; Molliat ; Portout-bas ; Landard*
 - ou faible densité : *Portout / Grande Vigne ; Chez Bérout ; les Arbilles ; Sindon*

La zone **AUd-ri** de **Portout** est soumise à l'aléa inondation, se reporter au Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (plan de zonage et règlement du PPRI à consulter en mairie).

- la zone **AUe** : correspond aux secteurs naturels qui recevront des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, en extension de l'actuelle zone d'activités.

Pour les zones AU indicées du *Praille / Les Blanchines, Molliat, Portout / La Grande Vigne, Chez Bérout, Les Arbilles et Landard.*, il convient de se reporter aux **Orientations d'Aménagement**.

ARTICLE AU -/ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones AUd et AUe :

Tout bâtiment ou aménagement nouveau qui gênerait ou empêcherait le développement ultérieur de la zone, à l'exception des équipements techniques nécessaires au service public.

Le changement de destination des bâtiments existants qui ne serait pas conforme à la vocation de la zone.

ARTICLE AU -/ 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels : (voir le rappel réglementaire, annexé en fin du Règlement)

1.1. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421.19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager. Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R 421.23 à 25 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

1.2. En secteur **AUd-ri**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à d'autres conditions, définies dans les fiches B 2 et B 3 du PPRI.

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1. Pour les bâtiments existants en zone AUd :

- l'aménagement dans le volume et les extensions dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,
- le changement de destination, sous réserve que la nouvelle destination soit conforme à la vocation future de la zone,

- la reconstruction après sinistre des bâtiments dans leur volume initial, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières,
- les annexes sous réserve d'une implantation ne gênant pas le développement ultérieur de la zone, d'une emprise au sol de 30 m² maximum.

2.2. Pour les opérations nouvelles en zone AUd et AUe :

Les zones **AUd** et **AUe** peuvent être urbanisées par opération d'ensemble ou au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, conformément aux **Orientations d'Aménagement**. La voirie, les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales présenteront des caractéristiques propres à permettre la desserte de l'ensemble des constructions à réaliser.

2.3. Conditions particulières à certaines zones :

- pour les zones AU indicées se reporter aux **Orientations d'Aménagement**.
- pour les zones indicées « ri » : se reporter au **PPRI**.

La zone **AUd** : recevra une urbanisation organisée, en extension des zones d'habitat.

Pour les secteurs **AUd 1 Portout**, **AUd 2-a Praille**, **AUd 3 Molliat**, **AUd 6 Chez Bérout** et **AUd 9b Landard** l'urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble

Pour les secteurs **AUe** _ **AUd 2-b et 2-c Praille/Blanchines**, **AUd 5 Portout/Grande Vigne**, **AUd 7 Les Arbilles**, **AUd 8 Sindon** l'urbanisation pourra se faire au coup par coup et en **AUd 9a Landard**, l'urbanisation pourra se faire au coup par coup sous réserve de construire à moins de 30 m d'un bâtiment existant.

2.4. Servitude L 123-1, 16° du Code de l'Urbanisme, inscrite pour les secteurs suivants :

- secteur **AUd 1 Portout** 50% des logements en locatif social.
- Secteur **AUd 2-a Praille** 20% des logements en locatif social
- Secteur **AUd 7 Les Arbilles** 20% des logements en locatif social.

ARTICLE AU -/- 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre le retournement des véhicules.

Pour le secteur **AUd 5 Portout/Grande Vigne** : accès / sorties à la zone par le chemin rural de la *Grande Vigne* uniquement.

Pour le secteur **AUd 6 Chez Bérout** : un seul accès (au choix) sur le chemin des *Galles*.

ARTICLE AU -I- 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I . ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II . ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle devra être pourvue d'un réseau séparatif eau usée / eau pluviale, avant rejet au réseau public.

1. Eaux usées :

*** Zones desservies par le réseau d'égout communal**

Toute construction, installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

*** Zones non encore desservies par le réseau d'égout communal :**

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation et aux filières d'assainissement individuel définies dans les Annexes Sanitaires. Après réalisation du réseau communal, les constructions devront y être raccordées.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire agréé par la Commune, à l'exclusion du rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain. Des mesures pourront être imposées pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III . ELECTRICITÉ -TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU -I- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

AUd : application de l'article Ud 5

Pour les secteurs en attente de l'assainissement collectif, la surface des terrains devra être conforme à la réglementation et aux filières d'assainissement définies dans les Annexes Sanitaires.

AUe : application de l'article Ue 5

ARTICLE AU -/- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum (compté à partir du mur du bâtiment) est fixé comme suit :

- Routes départementales : 10 m de l'axe.
 - Voies communales et chemins ruraux : 5 m par rapport à la limite de chaussée.
- Les balcons et débords de toit ne sont pas pris en compte dans ces reculs minima.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.

Pour les voies en impasse, internes à la zone AU indiquée, les bâtiments peuvent être implantés en limite d'emprise de la voie. Les portes de garages ou portails devront cependant être implantés avec un retrait minimum de 3 m de la chaussée, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

ARTICLE AU -/- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

AUd :

Bâtiment principal :

- **limites externes de la zone AUd** : les constructions devront être implantées à une distance des limites extérieures de la zone au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative (H/2), sans être inférieure à 3,00 mètres (H/2 minimum 3 m).
- **limites internes à la zone AUd** : les constructions peuvent être implantées, soit en limite de parcelle ou de lot interne à la zone, soit en retrait de H/2 minimum 3 m.

Une tolérance de 1,00 m est admise pour les débords de toiture et corniches.

Les annexes détachées, (telles que garage ou abris de jardin etc ...) peuvent être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 2,50 m par rapport au terrain naturel au droit de la limite. La longueur maximale de mur ou d'éléments porteurs, le long de la limite, sera de 7 ml.
 - Soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de l'annexe et le point le plus proche de la limite séparative (H/2).
- Une tolérance de 0,50 m est admise pour les débords de toiture.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance minimale de 4 m de la limite séparative.

AUe : application de l'article Ue 7.

Les installations techniques liées au fonctionnement des services publics peuvent être implantées en limite du domaine public.

ARTICLES AU -/- 8 A AU -/- 13

AUd = Application des articles Ud 8 à Ud 13

AUe = application des articles Ue 8 à Ue 13.

ARTICLE AU -/- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les secteurs AUd 1 **Portout**, AUd 2a-b-c **Praille/Blanchines**, AUd 3 **Molliat** , AUd 9 **Landard** : **COS de 0,30**

Pour les secteurs AUd 5 **Portout/Grande Vigne**, AUd 6 **Chez Bérourd** , AUd 7 **les Arbilles**, AUd 8 **Sindon** : **COS de 0,25**

AUe : application de l'article Ue 14.

ARTICLE Ud 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol avant ou après travaux jusqu'au dessus de la sablière, ne peut excéder 7,00 m.

La trémie d'accès à un garage enterré ainsi que tous les ouvrages enterrés, ne sont pas pris en compte dans l'appréciation de la hauteur.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

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 et aux paysages naturels ou urbains.

2. Dispositions environnementales :

Les constructions doivent s'adapter à la nature et à la déclivité du terrain.

Les terrassements ne sont admis que s'ils accompagnent l'adaptation du projet au terrain, dans la limite de + ou - 1,00 m par rapport au terrain naturel après achèvement de la construction.

Sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée et les remblais sur soutènement en limite séparative.

3. Dispositions architecturales :

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume.

Les matériaux de couverture utilisés devront être choisis dans les tons de tuile brune ou brun-rouge. Pour les vérandas, verrières ou abris de piscine les couvertures d'aspect transparent ou translucide sont autorisées. Les panneaux solaires, lorsqu'ils sont en toiture, doivent être intégrés dans le plan de toiture.

Les toitures-terrasses sont admises pour des parties en rez-de-chaussée. Dans ce cas la surface couverte en toiture-terrasse ne dépassera 1/3 de l'emprise totale du bâtiment.

Les matériaux utilisés en façades devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations, teintes agressives ou crépis de couleur vive. [Des panneaux solaires peuvent être intégrés en façades.](#)

Toute **annexe** à une construction devra être réalisée suivant la même conception générale que le bâtiment existant.

Les toutes petites annexes (< 10 m² de SHOB) de type abri de jardin, peuvent se différencier du bâtiment principal et être réalisées en bois.

4. Dispositions concernant les clôtures :

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1,50 m. Dans un environnement à dominante naturelle, les clôtures devront être de ton sombre.

ARTICLE UD 12 AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON avec un minimum de 1 place couverte par tranche de 200 m² de SHON.

Pour les opérations d'ensemble destinées à l'habitation, il sera demandé :

- 1 place stationnement hors clôture (comptabilisée dans les places définies ci-dessus) et le portail en retrait de la voie commune,
- en plus des places définies ci-dessus, 1 place « visiteur » par tranche de 300 m² de SHON.

ARTICLE UD 13 OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour la circulation ou le stationnement automobile seront traités en espaces aménagés, engazonnés ou arborés.

Dans les lotissements ou ensembles bâtis à partir de 500 m² de SHON, un espace commun (espace vert ou de détente), de caractère unitaire et de 10% de la surface totale sera réalisé (la voirie, les parkings et les délaissés de terrains ne sont pas pris en compte dans ces 10%). Cet espace commun a vocation à être structurant (linéaire ou concentré) pour l'opération.

5. RENSEIGNEMENTS

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter :

Emilie GUILLORY
Chargée de développement
04 79 54 96 86
developpement@chanaz.fr