



RÈGLEMENT – ZONE 2AU



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dispositions générales

ARTICLE DG1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- DG1.1.* Le présent règlement s'applique au territoire de CHAVANOD.
- DG1.2.* Il est accompagné d'un plan de zonage, décomposé comme suit savoir :
- 1° un plan au 1/5.000^{ème} couvrant la totalité du territoire communal ;
 - 2° et deux plans au 1/2.500^{ème} focalisés sur les secteurs bâtis.

ARTICLE DG2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- DG2.1.* Le territoire couvert par le présent Plan local d'urbanisme est divisé en zones et secteurs, qui sont délimités et repérés sur le plan de zonage par des indices.

LES ZONES URBAINES

- DG2.2.* La **zone urbaine (U)** classe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- DG2.3.* La zone U est subdivisée en six zones indicées, savoir :
- 1° une **zone UA**, de forte densité, correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty, ayant vocation à devenir le nouveau chef-lieu de CHAVANOD. Elle est subdivisée en secteurs et sous-secteurs indicés ;
 - 2° une **zone UB** de densité intermédiaire couvrant des secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire ;
 - 3° une **zone UC** constituée des hameaux anciens éloignés, dans laquelle l'évolution du bâti existant est limitée ;
 - 4° une **zone UE** réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 5° une **zone UI**, réservée à des activités économiques correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) intercommunale « Altaïs » créée sur les territoires de CHAVANOD et de CRAN-GEVRIER. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 6° et une **zone UX**, réservée à des activités économiques.
- DG2.4.* Ces zones font l'objet des articles du titre I.
- DG2.5.* Les dispositions réglementaires de la zone UI sont complétées par un cahier des prescriptions et recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères, annexé au présent règlement.

LES ZONES À URBANISER

- DG2.6.* La **zone à urbaniser (AU)** classe les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- DG2.7.* La zone AU est subdivisée en deux zones pré-indicées, savoir :
- 1° une **zone 1AU** ne pouvant être urbanisée que par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 2° et une **zone 2AU** ne pouvant être urbanisée qu'après modification ou révision du présent Plan local d'urbanisme.
- DG2.8.* Ces zones font l'objet des articles du titre II.

LA ZONE AGRICOLE

- DG2.9.* La **zone agricole (A)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- DG2.10.* La zone A comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers, savoir :
- 1° un secteur agricole à enjeu paysager (**Ap**) ;
 - 2° et un secteur agricole au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :

- a) un sous-secteur agricole (**Aa**) ;
- b) et un sous-secteur agricole dans lequel il est possible de réaliser des fouilles archéologiques (**Aa₁**).

DG2.11. Cette zone fait l'objet des articles du titre III.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

- DG2.12.* La **zone naturelle et forestière (N)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
- 1° soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° soit de leur caractère d'espaces naturels.
- DG2.13.* La zone N comprend cinq secteurs indiqués à enjeux particuliers, savoir :
- 1° un secteur naturel bati soumis à des aléas moyens et forts (**Nb**) ;
 - 2° un secteur naturel de périmètre d'étude de gisement (**Npe**) ;
 - 3° un secteur naturel à enjeu écologique correspondant aux zones classées « Natura 2000 » (**Nn**) ;
 - 4° un secteur naturel au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, dans lequel un bassin de rétention des eaux pluviales pour ladite zone est réalisé (**Na**) ;
 - 5° et un secteur naturel destiné au stockage de matériaux et d'installations de traitement (**Nx**).

DG2.14. Cette zone fait l'objet des articles du titre IV.

AUTRES DISPOSITIONS

- DG2.15.* Le Plan local d'urbanisme comprend également des emplacements réservés, qui sont répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.
- DG2.16.* Ce même plan de zonage indique également, par des trames particulières :
- 1° des zones humides à préserver, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
 - 2° des haies et des alignements boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
 - 3° des espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
 - 4° et des servitudes d'urbanisme de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.
- DG2.17.* Le plan de zonage figure également, à titre indicatif, les corridors écologiques.

ARTICLE DG3 – RÉCIPROCIÉTÉ DES RECULS AUTOUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES

- DG3.1.* Il est rappelé que l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime s'applique.
- DG3.2.* Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE DG4 – RISQUES NATURELS

- DG4.1.* Le territoire de CHAVANOD est couvert par une carte des aléas.
- DG4.2.* Les aléas sont indiqués dans les zones U et AU à titre d'information sous les codes G₁, G₂, G₃, T₃.
- DG4.3.* Les secteurs susceptibles d'être construits, qui sont impactés par des aléas forts et moyens, concernent notamment l'actuelle zone d'activités économiques des Chamoux, d'une part, le village de Champanod, d'autre part, où un recul de 10 m. de part et d'autre du ruisseau est imposé.
- DG4.4.* Par ailleurs, en secteur naturel Nb, soumis à des aléas moyens et forts, toute évolution du bâti existant est interdite, sauf les travaux de protection liés aux aléas répertoriés.
- DG4.5.* Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales peuvent être imposées, en vertu de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG5 – PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

- DG5.1.* Les périmètres de protection du captage d'eau de la source de « Chez Grillet » font l'objet d'une servitude d'utilité publique.
- DG5.2.* Ils sont indiqués sur un encart du plan de zonage et les prescriptions qui y sont attachées sont détaillées en annexe au présent règlement.

ARTICLE DG6 – AXES BRUYANTS

- DG6.1.* Le territoire de CHAVANOD est concerné par trois infrastructures classées au titre des axes bruyants, savoir la route départementale RD16, l'autoroute A41 et la voie ferrée ANNECY – AIX-LES-BAINS.
- DG6.2.* Pour chaque axe, une bande de largeur variable de part et d'autre de la voie concernée détermine les secteurs affectés par le bruit et qui doivent faire l'objet de protections acoustiques. Le périmètre de ces secteurs est reporté pour information en annexe au présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS À LA CANALISATION DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

- DG7.1.* Le territoire de CHAVANOD est traversé par l'oléoduc Méditerranée / Rhône, dont le tracé est porté à titre indicatif sur le plan de zonage.
- DG7.2.* Le plan de zonage indique par ailleurs un secteur du parc d'activités Altais impacté par les servitudes de protection de la canalisation de gaz (DN300 mm et PMS 67,7 bar) située sur le territoire voisin de CRAN-GEVRIER.
- DG7.3.* Il est rappelé à leur sujet :
- 1° que dans les zones des dangers significatifs pour la vie humaine, il est exigé d'informer le transporteur de la canalisation des projets affectant les terrains traversés, le plus en amont possible, afin que celui-ci puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
 - 2° que dans les zones des dangers graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et les immeubles de grande hauteur ;
 - 3° que dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de cent personnes, et les immeubles de grande hauteur.

ARTICLE DG8 – QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

- DG8.1.* La Commune de CHAVANOD a mis en place un service de consultance architecturale destiné à assister l'Autorité Municipale dans l'analyse des projets.
- DG8.2.* Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec les Services Municipaux, avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec eux du cadre architectural le mieux adapté.

ARTICLE DG9 – DÉFINITIONS

- DG9.1.* Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.
- DG9.2.* **Construction principale** : il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- DG9.3.* **Extension** : il s'agit de l'augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Une extension est considérée comme telle, à la condition qu'elle crée moins de 50 % de surface de plancher par rapport à la surface de plancher de la construction principale existante, avant extension. Une multiplication d'extensions ne peut aboutir à créer, par détournement de la règle, l'équivalent d'une construction

principale nouvelle ou supplémentaire. Le décompte des créations d'extensions est établi à compter de la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme.

- DG9.4.* **Annexe** : il s'agit de la construction, de l'installation ou de l'équipement situé(e) sur le même terrain que la construction principale, mais implanté(e) séparément de celle-ci. Pour être considérée comme annexe, la construction ne doit pas être d'une longueur en façade supérieure à 8 m. et doit être implantée à une distance de 50 m. au plus de la construction principale.
- DG9.5.* **Changement de destination** : il est appliqué les dispositions de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Il n'y a pas changement de destination entre les sous-destinations d'une même destination, prévues à l'article R.151-28 du même code.
- DG9.6.* **Bâti existant** : il s'agit des constructions bénéficiant d'autorisations d'urbanisme délivrées au plus tard le 1^{er} janvier 1994, ou bien qui préexistaient avant cette date.

ARTICLE DG10 – OPÉRATIONS PARTICULIÈRES SOUMISES AUTORISATION D'URBANISME

- DG10.1.* Sont soumis à permis de démolir :
- 1° les constructions identifiées par un cercle plein « ● » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en vertu de l'article R.151-41 du même code ;
 - 2° et l'ensemble des constructions implantées en zone UC, en vertu de l'article L.151-10 du même code.
- DG10.2.* Les constructions identifiées par une étoile pleine « ★ » et par une étoile évidée « ☆ » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être démolies.
- DG10.3.* L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG11 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

- DG11.1.* La reconstruction à l'identique d'une construction, régulièrement édifiée, détruite après sinistre, est autorisée sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus, sous les conditions cumulatives suivantes, savoir :
- 1° qu'elle intervienne dans le délai maximum de deux ans suivant la date du sinistre ;
 - 2° qu'elle se fasse dans l'enveloppe du volume ancien et à l'identique de la construction sinistrée.
- DG11.2.* Il est toutefois exigé que la construction détruite, pour lequel sa reconstruction est sollicitée, ait été régulièrement édifiée.
- DG11.3.* Lorsque la construction est implantée dans un secteur de risques naturels moyens ou forts, il est fait alors application de la totalité des règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus.

ARTICLE DG12 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

- DG12.1.* Il est rappelé que le préfet de région doit être saisi de toute demande de permis d'aménager, de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, ainsi que les déclarations préalables relatives à des affouillements, sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux zones d'aménagement concerté, en vertu des dispositions du code du patrimoine.
- DG12.2.* Le territoire de CHAVANOD est couvert par deux zones établissant des prescriptions archéologiques en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine. Leur périmètre est reporté pour information en annexe du présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG13 – ADAPTATIONS MINEURES

- DG13.1.* Les règles et servitudes définies au présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

DG13.2. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE DG14 – MISE EN CONFORMITÉ DU BÂTI EXISTANT

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone applicable dans laquelle son terrain d'assiette est inclus, un acte ne peut être accepté ou une autorisation ne peut être accordée que pour des travaux, soit qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec les règles en vigueur, soit qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG15 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RÉSEAU D'ÉGOUT

DG15.1. En l'absence de réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques de nature, de pente, de surface et de largeur qui permettent un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respectent la carte d'aptitude des sols.

Dispositions applicables à la zone 2AU

PRÉAMBULE – CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

1. La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel réservés à une urbanisation future.
2. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du présent Plan local d'urbanisme.
3. Elle est grevée de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.
4. Elle identifie et localise également, au plan de zonage, des espaces verts à préserver ou à aménager au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU2 est interdite.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2AU2.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du présent Plan local d'urbanisme.
- 2AU2.2. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, peuvent sans attendre être autorisées les constructions suivantes, savoir :
- 1° les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - 2° les extensions des habitations préexistantes, dans la limite totale de 35 m² maximum de surface de plancher. Le décompte de la présente limite est établi à compter de la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme ;
 - 3° la construction d'annexes sous les conditions cumulatives suivantes, savoir :
 - a) que, pour chacune leur emprise au sol ne dépasse pas 35 m² ;
 - b) que, pour chacune leur partie close, le cas échéant, ne dépasse pas 25 m² toute surface ;
 - c) que, pour chacune leur hauteur au faîtage (ou du bâtiment en l'absence de faîtage) ne dépasse pas 5 m. ;
 - d) qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, dans un rayon maximum de 50 m. (non comptés les débords de toiture et balcons jusqu'à 1,20 m.) ;
 - e) qu'elles soient limitées au nombre de trois par construction principale sur une même unité foncière, piscine comprise. Le décompte de la présente limite est établi à compter de la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme.
- 2AU2.3. La zone 2AU étant grevée de servitude de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il sera exigé, dès le premier logement créé, la réalisation d'un nombre d'au moins 25 % de ceux-ci, automatiquement arrondi à l'entier supérieur, destinés à des logements locatifs aidés.

ARTICLES 2AU3 à 2AU16 :

Les stipulations des articles 2AU3 à 2AU16 seront fixées par la modification ou la révision du présent Plan local d'urbanisme, qui est nécessaire d'être adoptée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone.