



VENTHON

Modification de droit commun n° 1 du PLU

3.2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 25 JUIN 2025

Article 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de VENTHON.

Article 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés aux plans par les indices suivants :

1. La zone urbaine dite « zone U »

Sont classés en zone urbaine, 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.

Cette zone fait l’objet du Titre I.

2. La zone à urbaniser dite « zone AU »

Est classé en zone à urbaniser le secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone.

Ce secteur est destiné à recevoir de l’habitat mixte conformément au PADD (document n°2.1), de densité assez forte (petit collectif) à moyenne (habitat intermédiaire ou maisons mitoyennes) , ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Le document sur les Orientations d’Aménagement et de Programmation (document n°2.2) présente les principes d’aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone à urbaniser. Les opérations de constructions ou d’aménagement devront être compatibles avec ces Orientations d’Aménagement et de Programmation, et conformes aux règles édictées par le Règlement écrit.

Cette zone fait l’objet du Titre II.

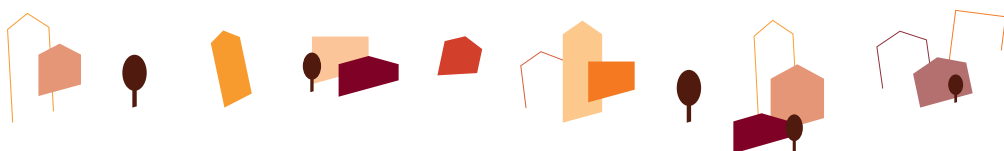
3. La zone agricole dite « zone A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone fait l’objet du Titre III.

4. La zone naturelle dite « zone N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de



- vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels.

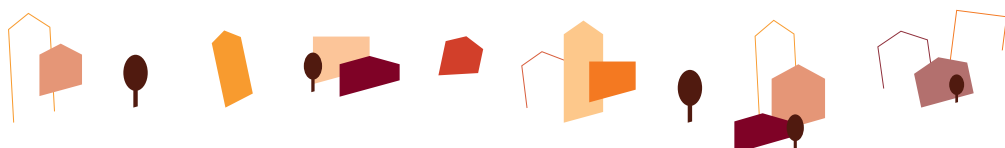
Cette zone fait l'objet du Titre IV.

Les documents graphiques font , en outre, apparaître les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui sont repérés sur les plans de zonage et répertoriés dans un tableau qui précise leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du Règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



3.1. Accès et voirie

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.
6. Tout nouvel accès routier sur la RD 925 est interdit.

Article U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

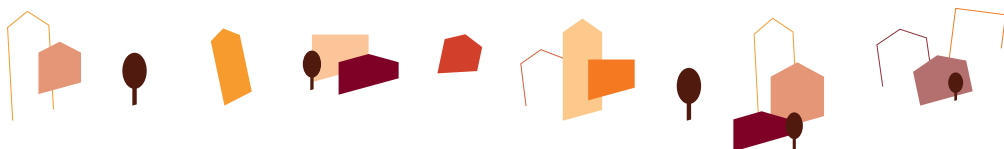
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence de réseau «eaux pluviales», le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type



tranchée drainante, puits filtrant...) , avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

4.4. Electricité - téléphone - câble

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

Article U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générale : les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de tout point du bâtiment à l'alignement de la voie.

Disposition particulière pour les constructions existantes: l'aménagement, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre d'une construction existante sont autorisés dans les implantations existantes ou dans leur prolongement (en cas d'extension), y compris si elles ne respectent pas les marges de recul fixées dans les dispositions générales.

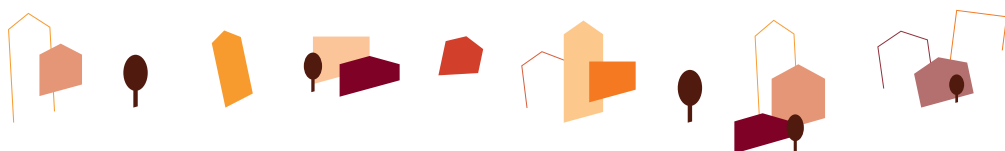
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

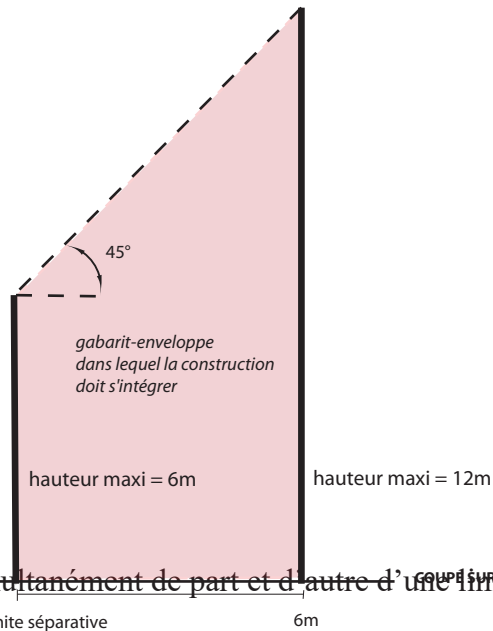
Article U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

Les constructions (au nu de la façade ou à l'égout du toit) peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Dans ce cas la hauteur sur limite est limitée à 6m.

Les bâtiments qui s'implanteront dans la marge de recul comprise 0m et 6m (calculée par rapport à la limite séparative), devront s'insérer dans un gabarit-enveloppe tel que défini ci-dessous:





Les constructions édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative sont autorisées.

Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

7.2. Annexes

Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale (tels que garages, abris etc.), peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

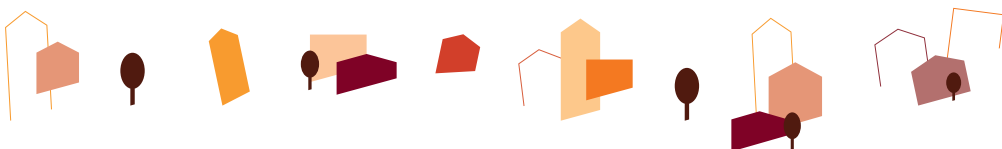
7.3. Constructions et installations nécessaires aux service publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



Article U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

Les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

A l'exception des toitures terrasses dont la hauteur est limitée à 6m, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes séparées du bâtiment principal est limitée à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information: la commune bénéficie d'une consultance architecturale mise à disposition de chaque pétitionnaire.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

11.1. Implantation des constructions et modelage du terrain.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter aucun mouvement de terre en limite de propriété.

11.2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux

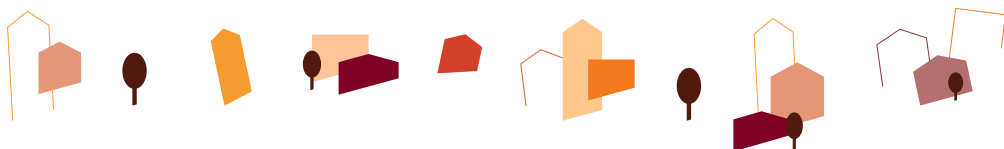
Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.3. Aspect des toitures

A l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, les toitures auront une pente minimale de 25% et maximale de 50%. La pente des constructions annexes sera comprise entre 0% et 50%.



- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places pour la première tranche plus 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

12.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.4. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

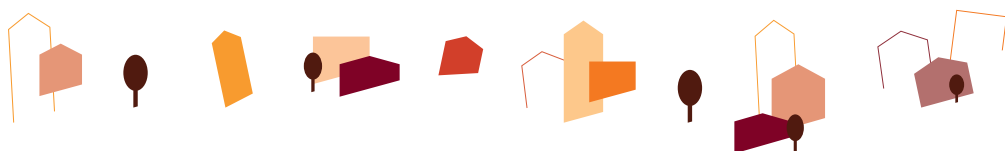
12.5. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article U13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

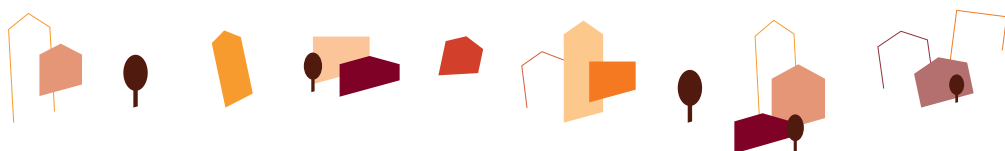
Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



- Titre II-

Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »



compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone.

Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

6. Tout nouvel accès routier sur la RD 925 est interdit.

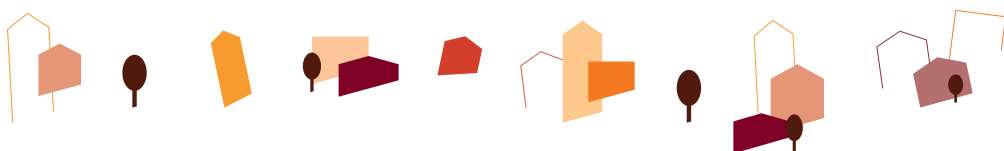
Article AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

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



L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être assurés par tous moyens (puits, noues, tranchées drainantes...) dimensionnés à raison de 0,05 mètre cube par mètre carré imperméabilisé environ.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

4.5 Communications numériques

Tout projet d'aménagement ou de construction devra prévoir les réseaux de communications numériques.

Article AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent s'implanter sur la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

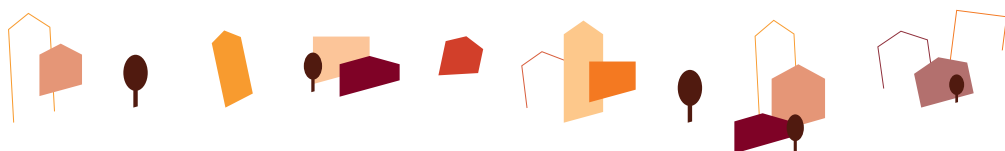
Article AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent respecter un recul minimum de 2m, calculé par rapport au nu de la façade.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit se réaliser conformément aux règles figurant au Plan d'Implantation joint dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

Les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,50 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Afin de garantir une meilleure composition urbaine, aux abords de la place de la mairie, les constructions seront obligatoirement en R+1 minimum et limitées à R+2+Combles afin de créer le gabarit urbain d'une place de village.

Les lots concernés sont repérés sur le Plan d'Implantation et portent la mention « R+1(+) ».

Chaque constructeur devra prendre toutes dispositions afin d'assurer le calage altimétrique des parties habitables et dépendances dans le but de se prémunir des risques éventuels de venues d'eaux provenant de la voirie et des espaces communs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour information: la commune bénéficie d'une consultance architecturale mise à disposition de chaque pétitionnaire.

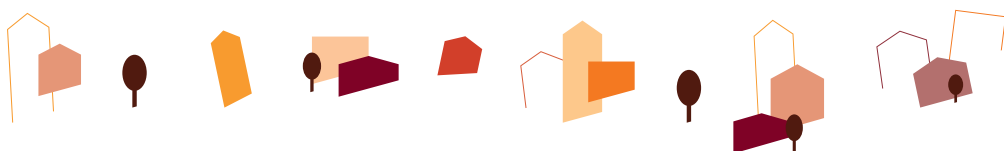
Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

11.1. Implantation des constructions et modelage du terrain

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).



In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.

11.2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.3. Aspect des toitures

Les toitures auront une pente minimale de 25% et maximale de 50% sauf les constructions annexes dont la pente sera comprise entre 0% et 50%. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

Débords de toiture : ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les constructions annexes et toitures-terrasses.

Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présenter une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du secteur auquel se rattache la construction.

Les capteurs solaires sont autorisés posés ou intégrés à la toiture ou en façade.

11.4. Aspect des clôtures.

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

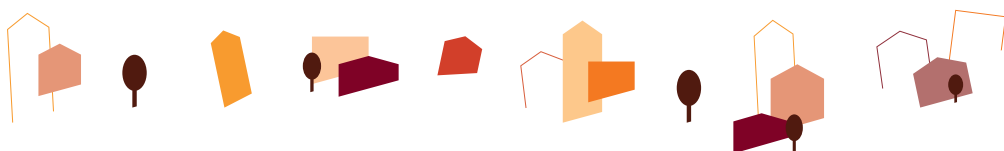
En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.80m. Elle pourra être également réalisée d'un grillage, à condition d'être doublée par de la végétation.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Article AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. 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.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.



Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places pour la première tranche plus 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente

12.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

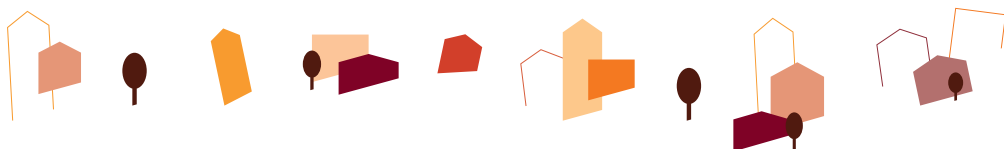
12.3. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.4. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.5. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. La surface des toitures végétalisées et des places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 50% de sa surface) sont comptées dans ces espaces verts.

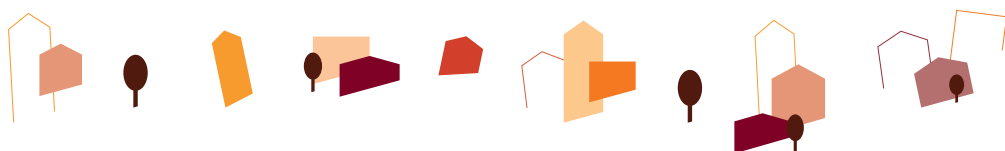


Un espace libre commun sous forme d'une noue principale paysagère est prévu. Cet espace doit être planté avec des espèces locales arbustives ou arborescentes.

Sur les parcelles de la zone en espaces privatifs, il pourra être exigé de planter sur leurs limites un écran de verdure sous forme de haies. Les haies plantées devront privilégier les essences locales et rustiques (tels que charme, noisetier, buis, cornouiller, cotonéaster, érable champêtre, prunelier, houx, sureau, viorne lantane. ..)

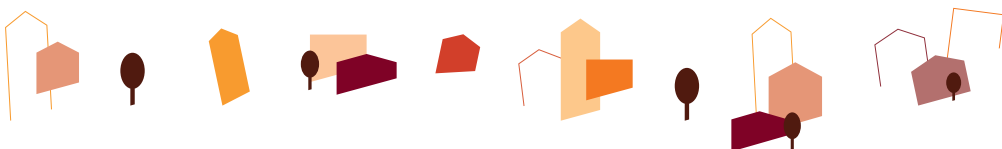
Article AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



- Titre III-

Dispositions applicables aux zones agricoles « A »



CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement distingue :

- Le secteur Ah correspondant aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- Le secteur An qui délimite les terrains agricoles devant rester non bâtis pour préserver des paysages de qualité;

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de Venthou, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions énoncées par ledit document.

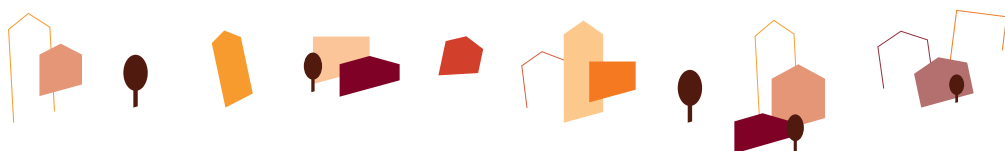
En dehors des zones étudiées par le PIZ, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R111-2 du code de l'urbanisme).

1. En secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Sont autorisées : les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole).

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation), la surface sera limitée à 150 m² de surface de plancher, et leurs implantations selon la nature de l'activité, seront dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation (30m maximum) et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers .



2. En secteur Ah :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite à 30% de la surface de plancher existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable).

Les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

3. En secteur An:

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

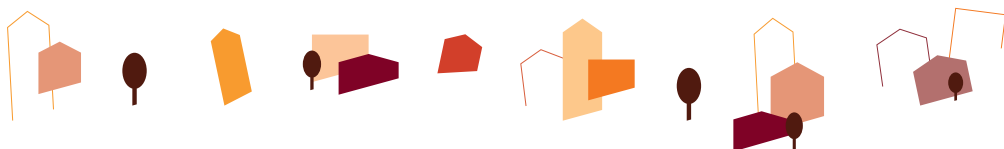
5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

6. Tout nouvel accès routier sur la RD 925 est interdit.

Article A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public



ou privé d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions devront réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

En l'absence de réseau «eaux pluviales», le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...), avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

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

4.4. Electricité - téléphone - câble

Pour toute construction ou installation nouvelle sur la partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et de vidéo communication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

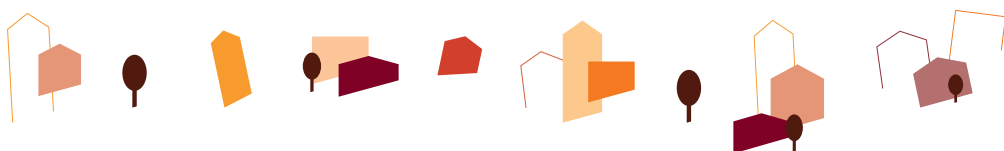
La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10m de tout point du bâtiment à l'alignement.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.



ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m de tout point du bâtiment à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

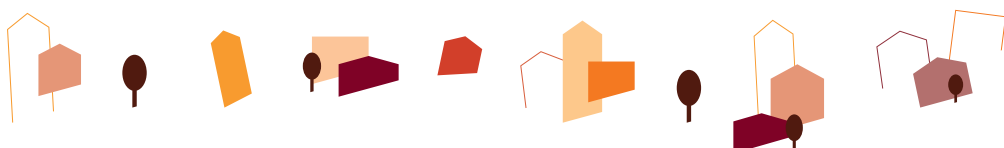
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour information: la commune bénéficie d'une consultance architecturale mise à disposition de chaque pétitionnaire.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.



11.1. Implantation des constructions et modelage du terrain

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.

11.2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.3. Aspect des toitures

Les toitures auront une pente minimale de 20% et maximale de 50%, sauf les constructions annexes dont la pente sera comprise entre 0% et 50%.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

Débords de toiture : ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les constructions annexes.

Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présenter une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du secteur auquel se rattache la construction.

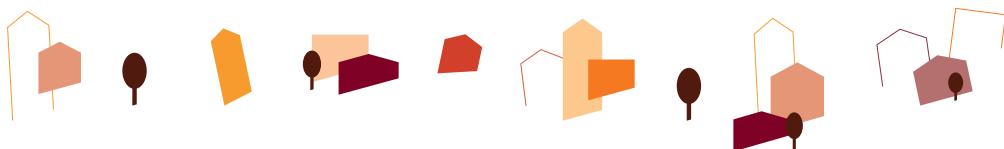
Les capteurs solaires sont autorisés posés ou intégrés à la toiture ou en façade.

11.4. Aspect des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.80m. Elle pourra être également réalisée d'un grillage, à condition d'être doublée par de la végétation.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.



ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu. Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En secteur A

Pour les constructions techniques autorisées dans la zone, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

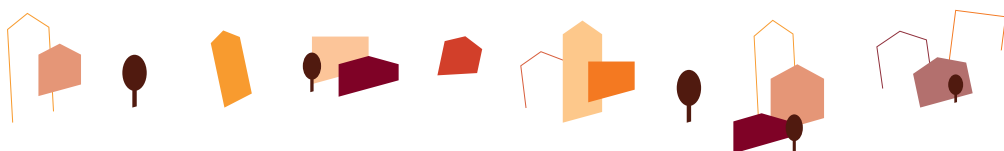
Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitant agricole), la surface est limitée à 150 m² de surface de plancher.

2. En secteur Ah :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite à 30% de la surface de plancher existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable). Les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m².

3. En secteur An:

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.



CARACTERE DE LA ZONE N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement distingue :

- Le secteur Nh correspond aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- Le secteur Nd correspond à un secteur où les dépôts organisés (de type déchetterie, recyclerie, quai de transfert des déchets de toutes natures) et ouvrages techniques de traitement des eaux usées (STEP) sont autorisés.
- Le secteur Np correspond au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable ;

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Sont interdits toutes constructions, remblais ou dépôts dans une bande de 10 m de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Conditions particulières relatives aux risques naturels :

Dans les zones de risques délimitées par le PIZ de la commune de Venthon, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées aux dispositions énoncées par ledit document.

En dehors des zones étudiées par le PIZ, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R111-2 du code de l'urbanisme).

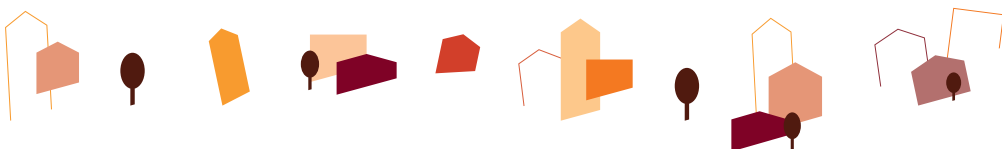
En secteur N sont autorisés:

Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois.

Les exploitations forestières.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

Peuvent être autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, sous réserve d'une servitude d'occupation estivale ; ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière pastorale.



En secteur Nh :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable).

Les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale.

En secteur Np :

Seuls les travaux liés à la mise en place et à la gestion de la protection de la ressource en eau sont autorisés.

En secteur Nd :

Les travaux, occupations du sol, constructions et installations techniques liés à la gestion des dépôts organisés de matériaux (de type déchetterie, recyclerie, quai de transfert des déchets de toutes natures, station d'épuration) sont autorisés.

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

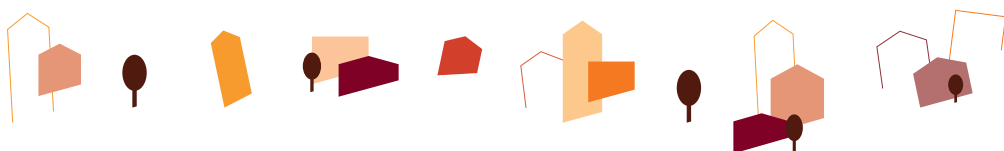
3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

6. Tout nouvel accès routier sur la RD 925 est interdit.

Article N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.



prolonger les implantations préexistantes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3m minimum de tout point du bâtiment à la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

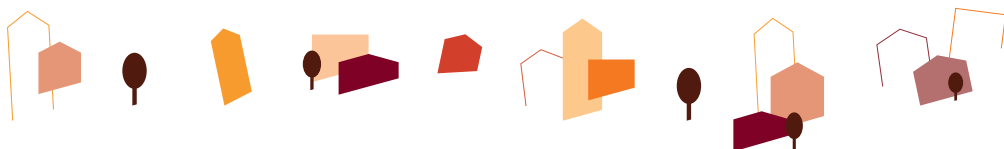
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du faîtage de toiture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.



ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour information: la commune bénéficie d'une consultance architecturale mise à disposition de chaque pétitionnaire.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

11.1. Implantation des constructions et modelage du terrain

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.

11.2. Aspect des façades, murs et éléments verticaux

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.3. Aspect des toitures

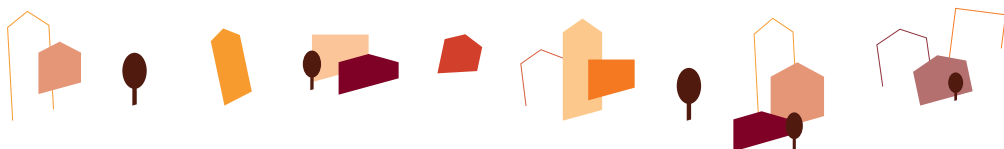
Les toitures auront une pente minimale de 25% et maximale de 50% sauf les constructions annexes dont la pente sera comprise entre 0% et 50%.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

Débords de toiture : ils seront de 0.80 m minimum sauf pour les constructions annexes.

Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présentée une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du secteur auquel se rattache la construction.

Les capteurs solaires sont autorisés posés ou intégrés à la toiture, mais également en façade.



11.4. Aspect des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.80m. Elle pourra être également réalisée d'un grillage, à condition d'être doublée par de la végétation.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, arbres et arbustes, doivent être limitées et permettre de conserver l'ouverture du milieu. Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Les haies de conifères sont interdites.

Si la haie est nécessaire, elle ne suit pas pour autant les limites parcellaires.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En secteur N

Pour les constructions autorisés dans la zone, les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

2. En secteur Nh :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite à 30% de la surface de plancher existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable).

