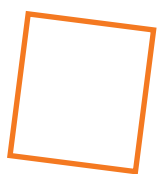




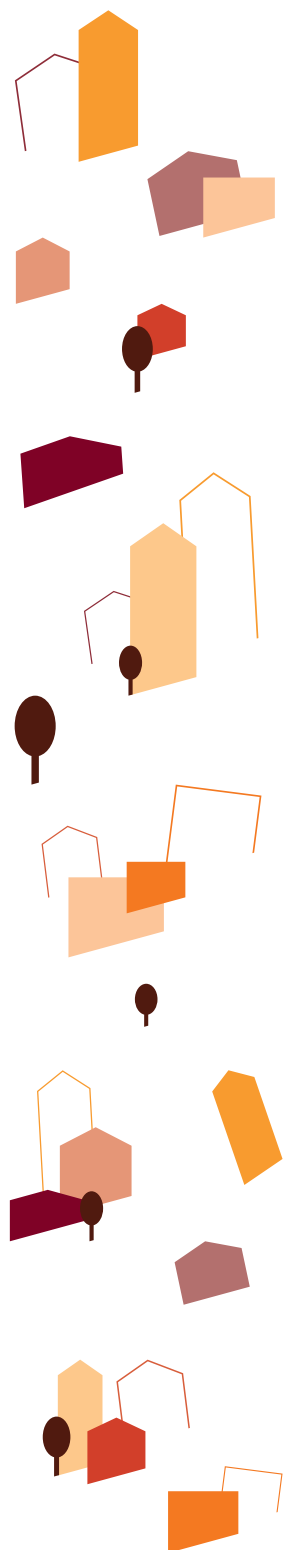
VENTHON

Modification de droit commun n° 1 du PLU

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE



**1 - Motif de la modification de droit commun
n°1 3**

**2 - Sortir une construction existante de la
zone AU-3 pour la classer en zone U..... 4**

3 - Toiletter les emplacements réservés ... 8

**4 - Faire évoluer le règlement écrit sur
certains points pour apporter des précisions
et améliorer son interprétation 14**



1 - Motif de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

La commune de Venthon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 juin 2012. Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 16 septembre 2016.

Le conseil municipal a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif de :

- Reclasser en zone U d'une construction existante actuellement classée en zone AU-3.
- Toiletter les emplacements réservés.
- Faire évoluer le règlement écrit sur certains points afin d'apporter des précisions et d'améliorer son interprétation.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

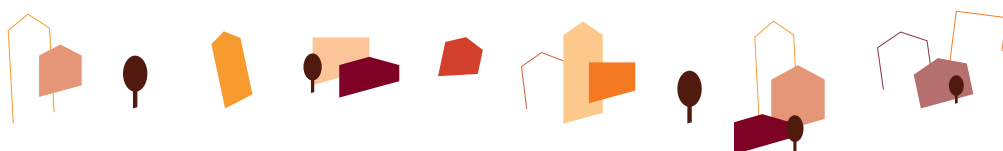
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Choix de la procédure

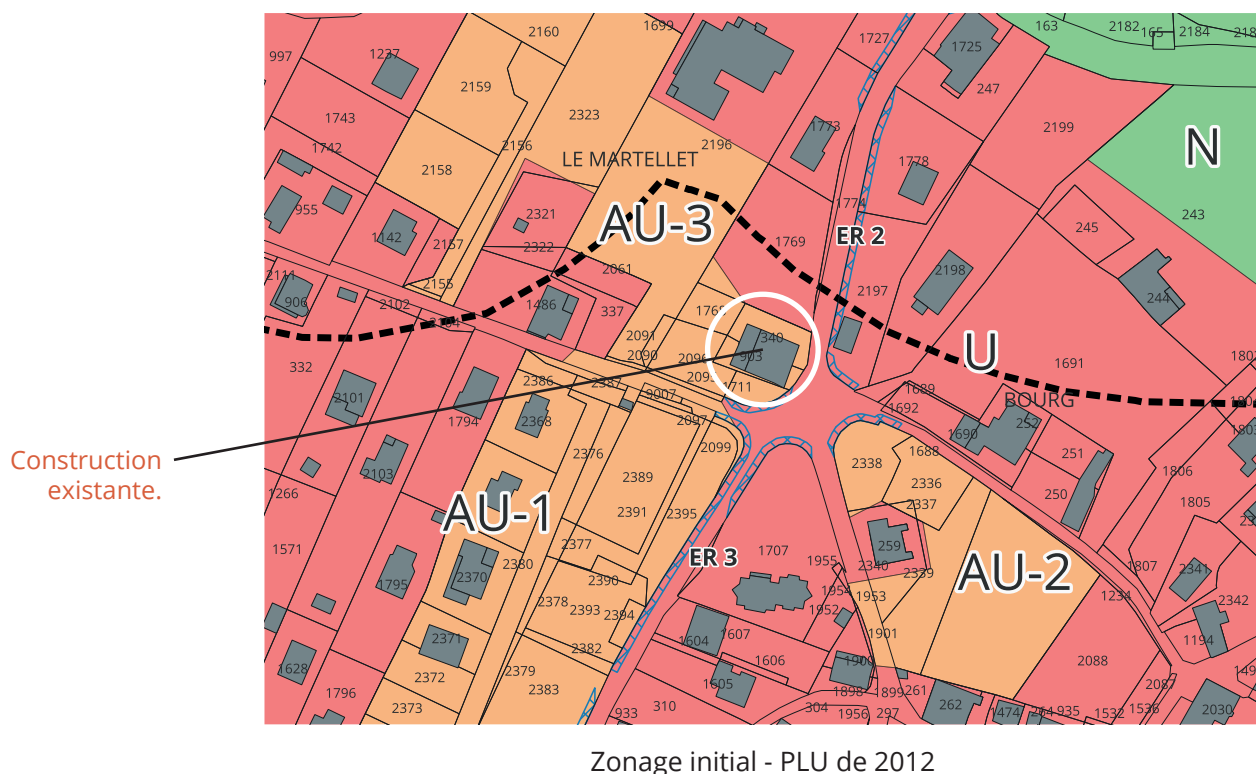
L'évolution envisagée du PLU majore de plus de 20% les possibilités de construire puisqu'elle classe en zone constructible (zone U) une construction qui se trouve actuellement dans une zone «gelée» (zone AU-3).

La procédure de modification de droit commun s'applique.





2 - Sortir une construction existante de la zone AU-3 pour la classer en zone U



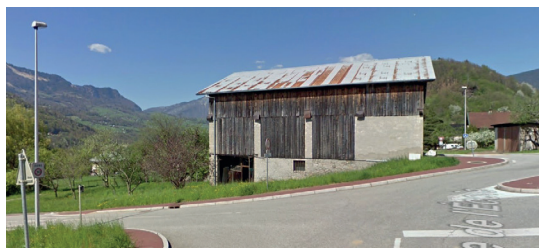
Le centre du village de Venthon dispose de vastes espaces libres de constructions.

Le PLU de 2012 avait retenu comme principal objectif la création d'une opération urbaine structurante de cœur de village sur ces tènements fonciers. Cette opération est conduite sous maîtrise d'ouvrage publique.

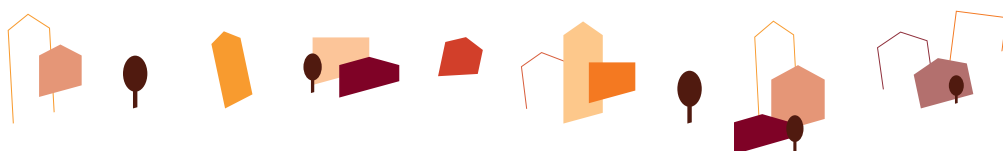
Des études d'urbanisme avait conduit à la réalisation d'un plan de masse général et au phasage de l'opération en 3 temps :

- Phase 1 : zone AU-1. Cette phase est en voie d'achèvement
- Phase 2 : zone AU-2. Cette phase n'est pas réalisée.
- Phase 3 zone AU-3. Cette phase n'est pas réalisée.

Le secteur AU-3 intègre une construction existante.



Construction existante dans la zone AU-3



Une OAP traduit le parti d'aménagement retenu pour le cœur de village.

La phase 3 correspond à un espace vert public qui intègre la construction existante. Il avait été imaginé de déconstruire cette construction pour créer un parc public.

Le règlement de la zone AU précise que le secteur 3 pourra être ouvert à l'urbanisation seulement quand les secteurs 1 et 2 seront achevés.

Le contexte est aujourd'hui fort différent. Dans le cadre de l'application de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), certains terrains aujourd'hui constructibles seront rendus inconstructibles dans le cadre d'une future mise en conformité du PLU avec la loi.

Tous les projets de renouvellements s'inscrivent positivement dans le cadre du ZAN. Ainsi plutôt que démolir la construction existante dans la zone AU-3, la mairie considère qu'il est plus pertinent de la réhabiliter. Sa situation stratégique au cœur du village est un atout qui plaide également pour sa réhabilitation.

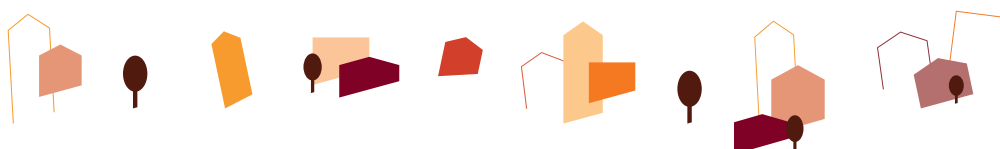
Plan d'implantation des constructions



Légende :

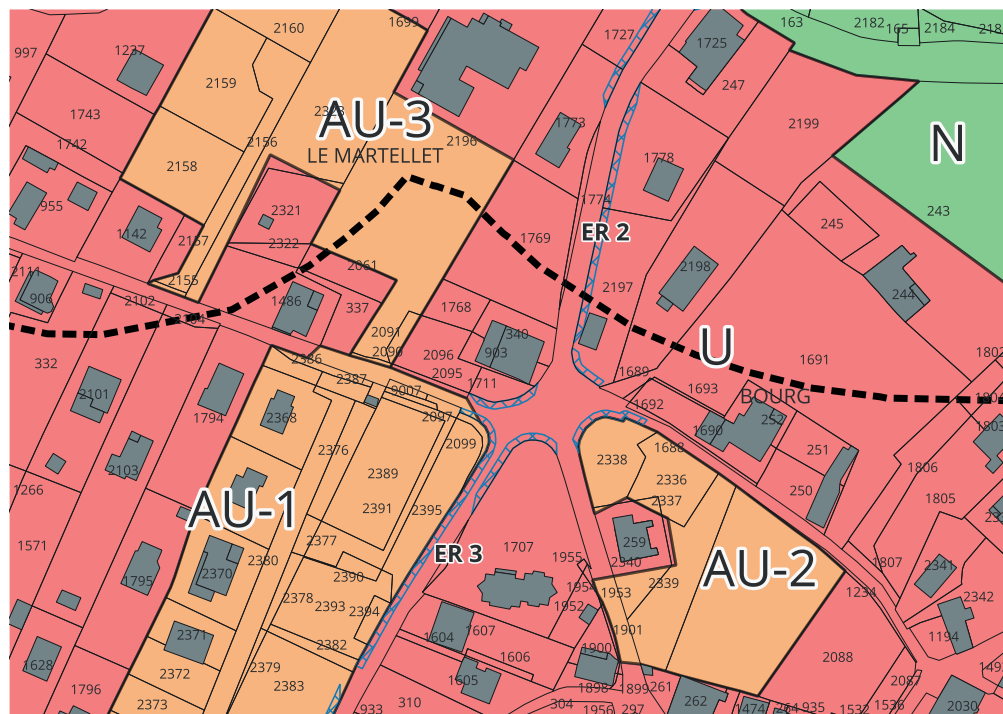
- Voirie existante
- - - Voirie à créer
- Espace public à créer
- Espace vert à créer
- ... Cheminement piéton à créer
- Zone d'implantation des constructions

OAP initiale - PLU de 2012

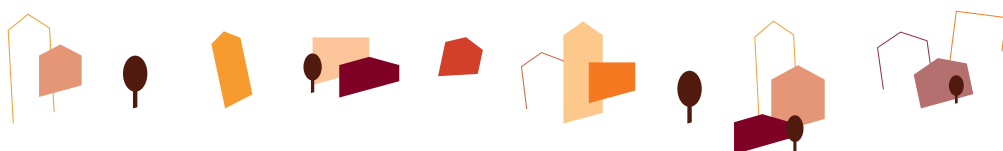


La modification de droit commun n°1 prévoit de sortir la construction existante de la zone AU-3 pour la classer en zone U.

L'OAP est également modifiée pour sortir la construction de l'espace vert.









Zonage modifié



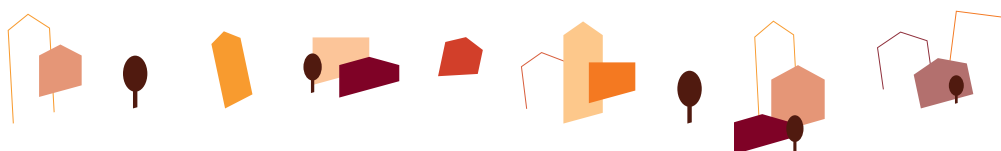
Plan d'implantation des constructions



Légende :

-  Voirie existante
-  Voirie à créer
-  Espace public à créer
-  Espace vert à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Zone d'implantation des constructions

OAP modifiée



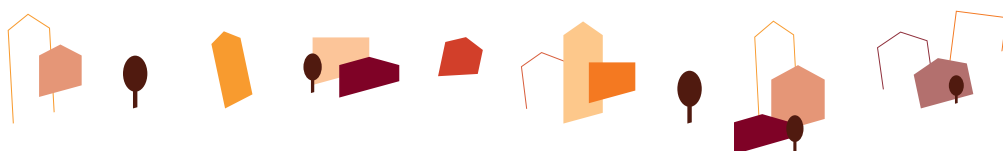


3 - Toiletter les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 (ER1) était destiné à l'implantation d'une zone de tri sélectif.

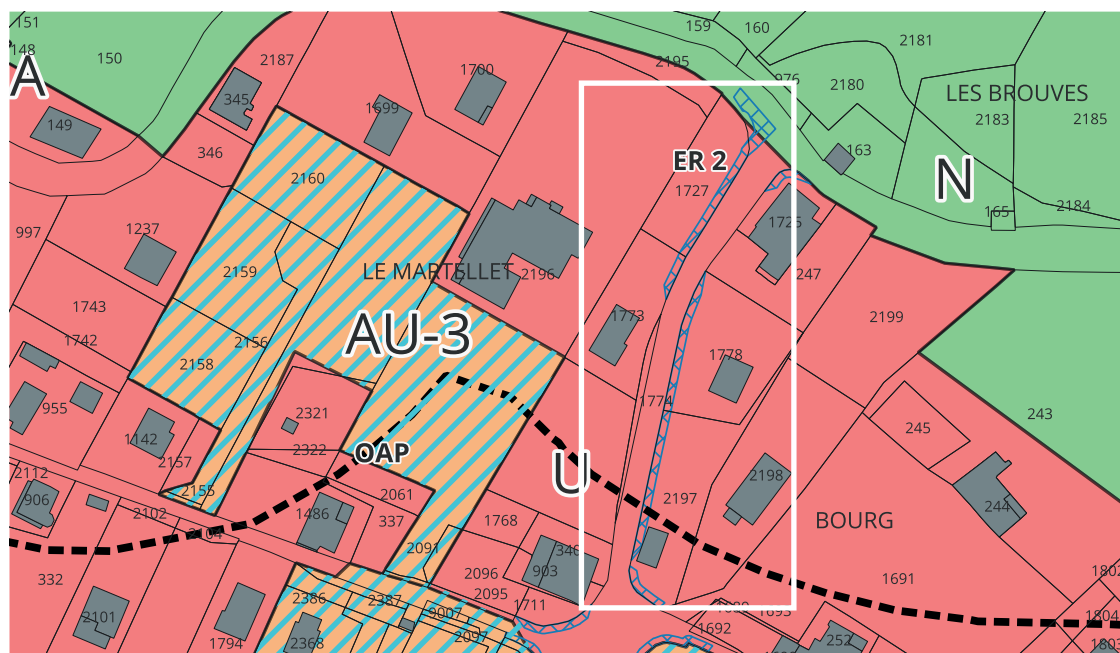
Cet ouvrage a été réalisé.

L'emplacement réservé est supprimé

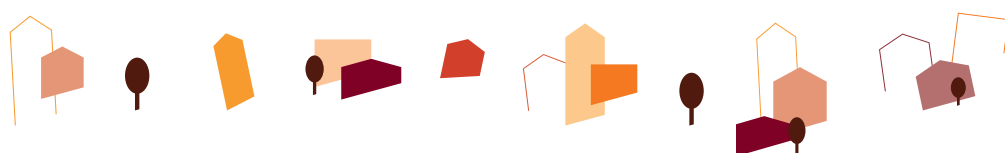
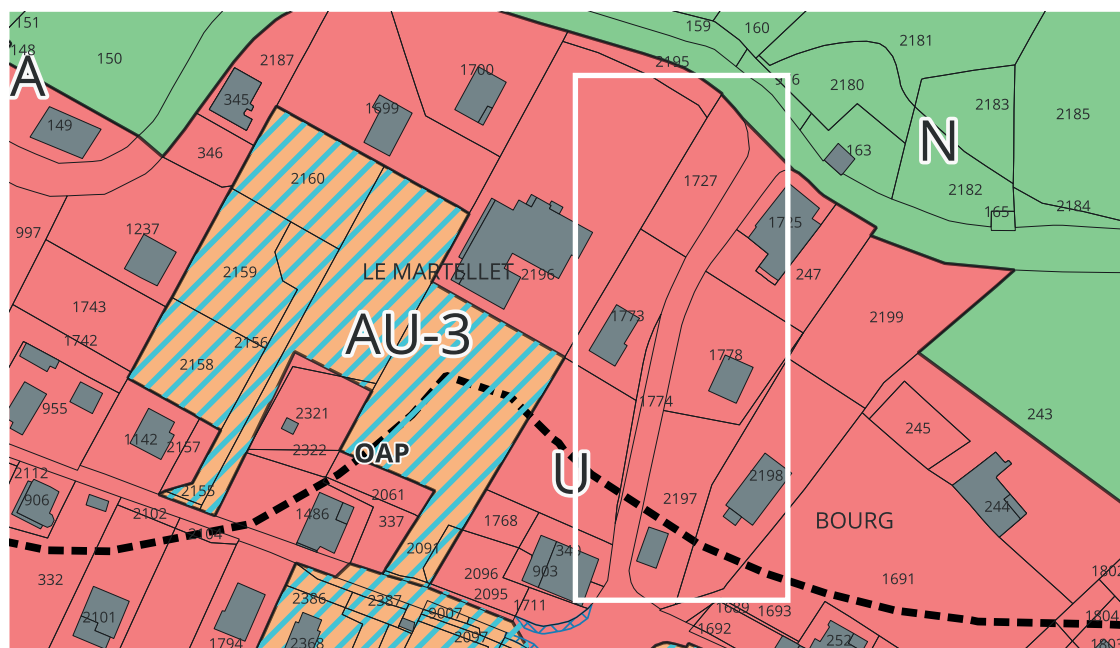


L'emplacement
réservé n°2 (ER2)
était destiné à
l'élargissement de la
voirie.

Les travaux ont été
réalisés.



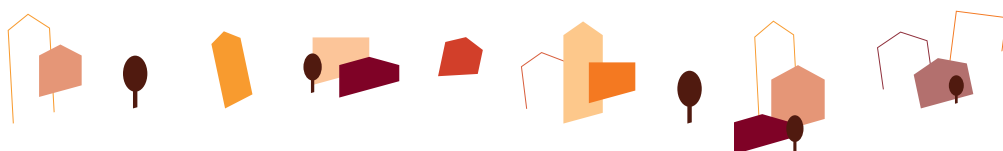
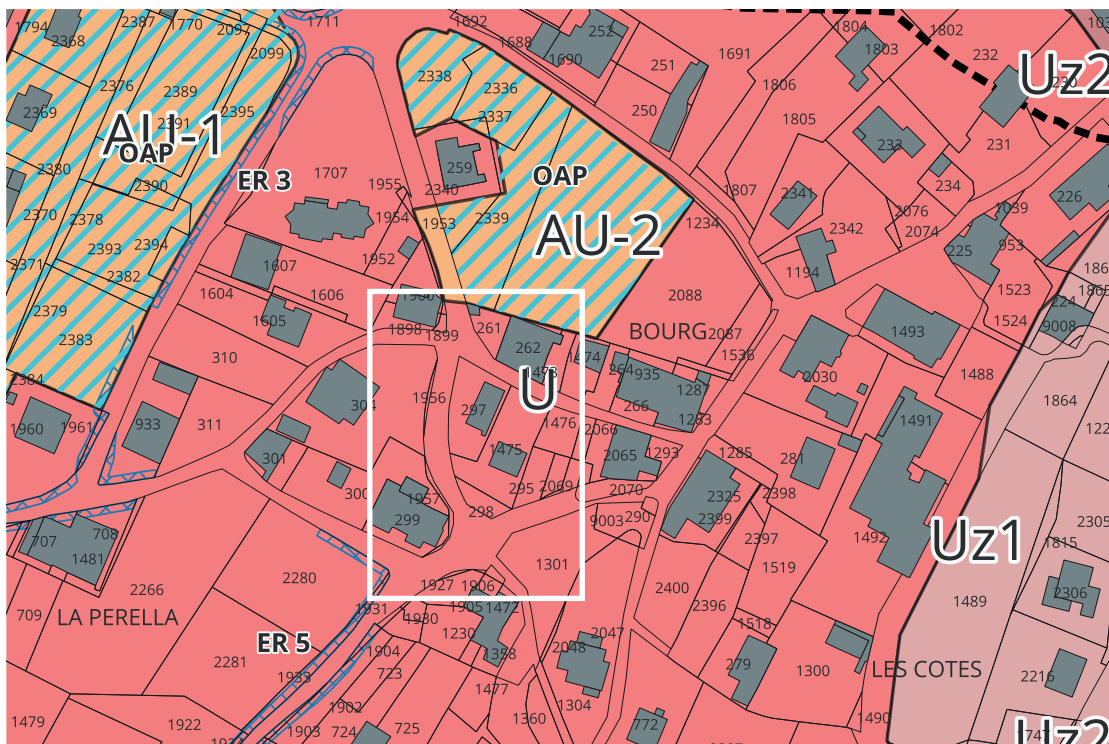
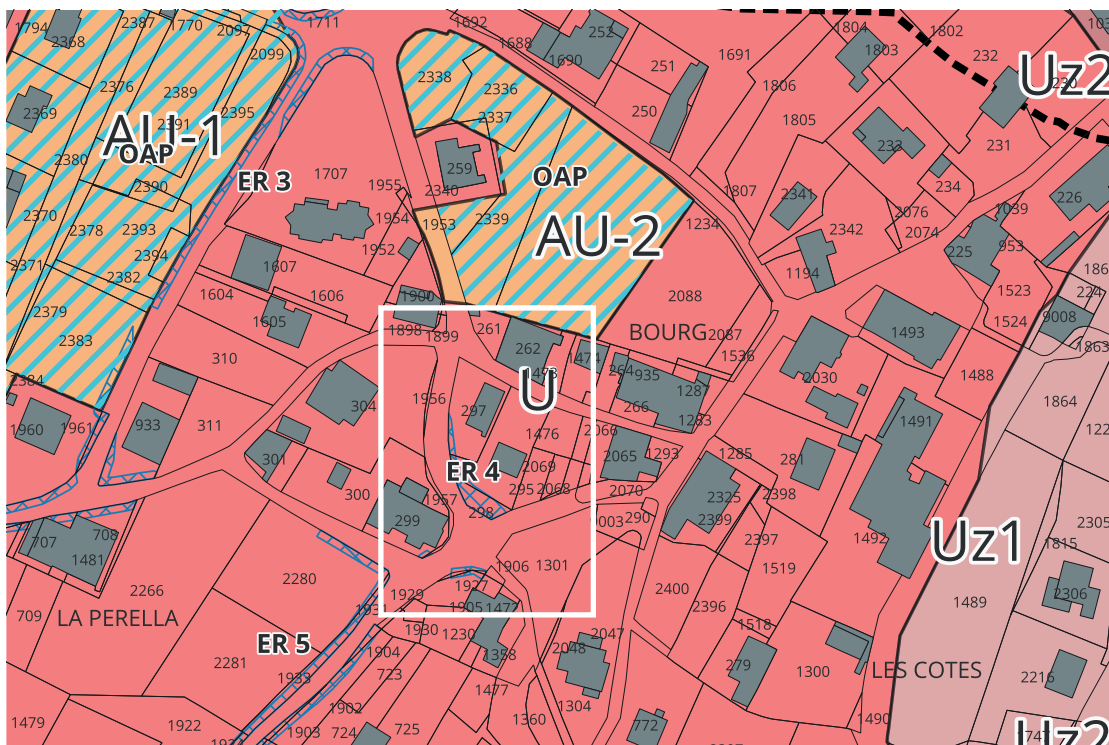
L'emplacement
réservé est
supprimé.



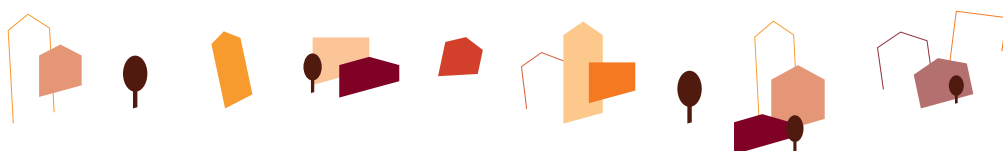
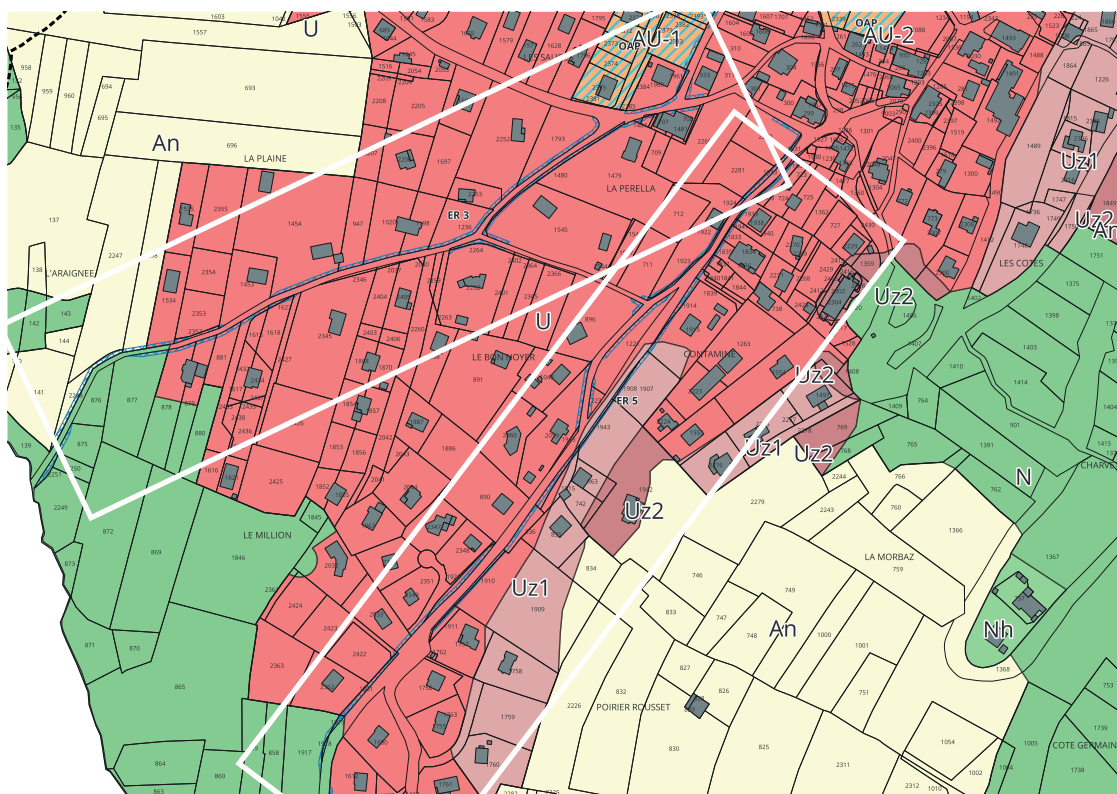
L'emplacement
réservé n°4 (ER4)
était destiné à
l'élargissement de la
voirie.

Les travaux ont été
réalisés.

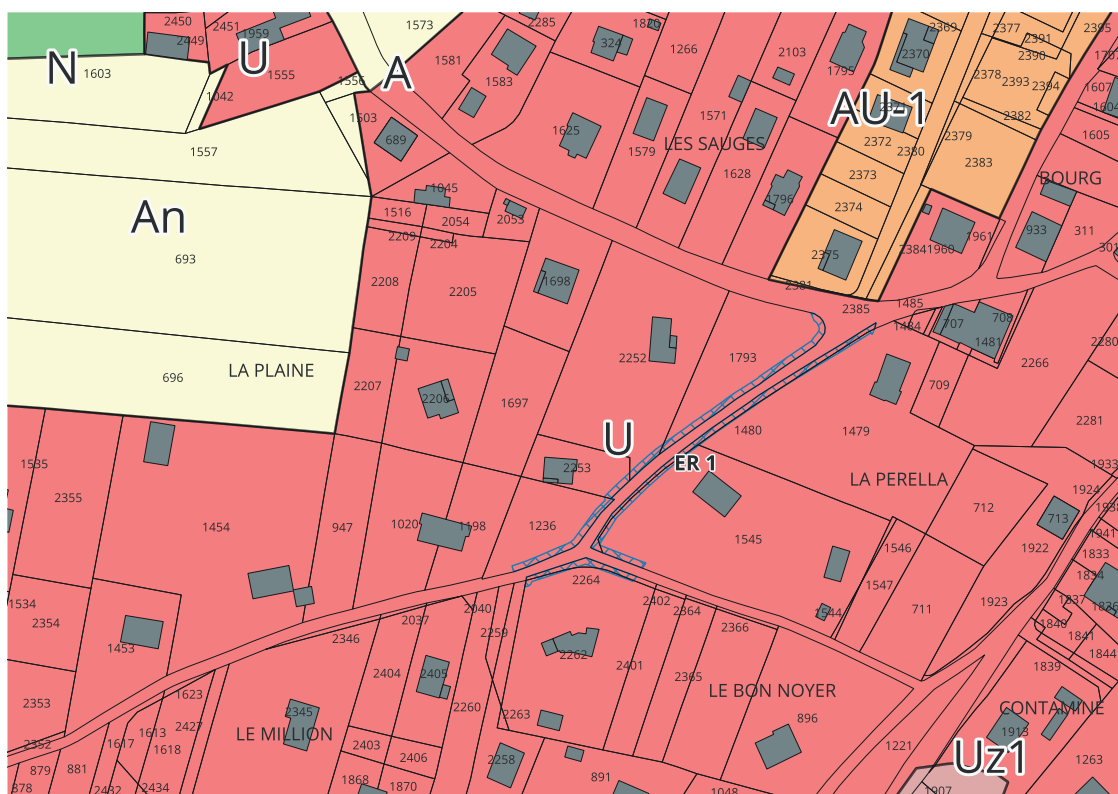
L'emplacement
réservé est
supprimé.



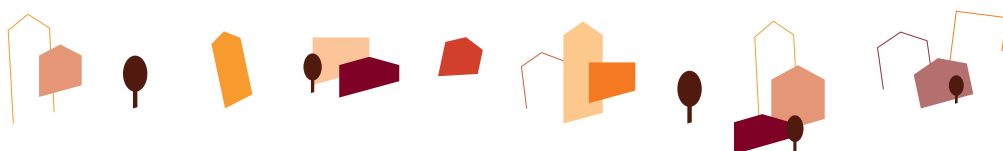
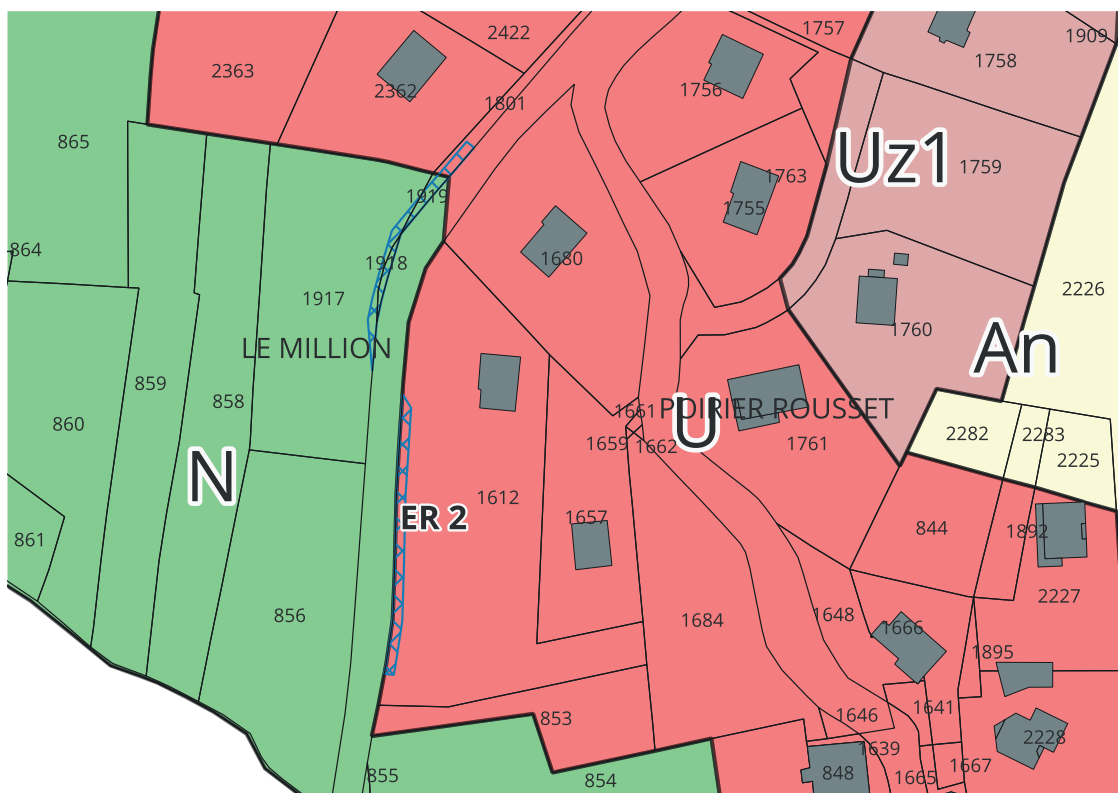
Les emplacements réservés n°3 et n°5 (ER3 et ER5) sont supprimés sur une grande partie de leur emprise.



Le nouvel
emplacement
réservé n°1 (ER1)
correspond à la
partie conservée de
l'ancien ER3 qui est
supprimé



Le nouvel
emplacement
réservé n°2 (ER2)
correspond à la
partie conservée de
l'ancien ER5 qui est
supprimé



Le nouvel
emplacement
réservé n°3 (ER3)
correspond à la
partie conservée de
l'ancien ER5 qui est
supprimé

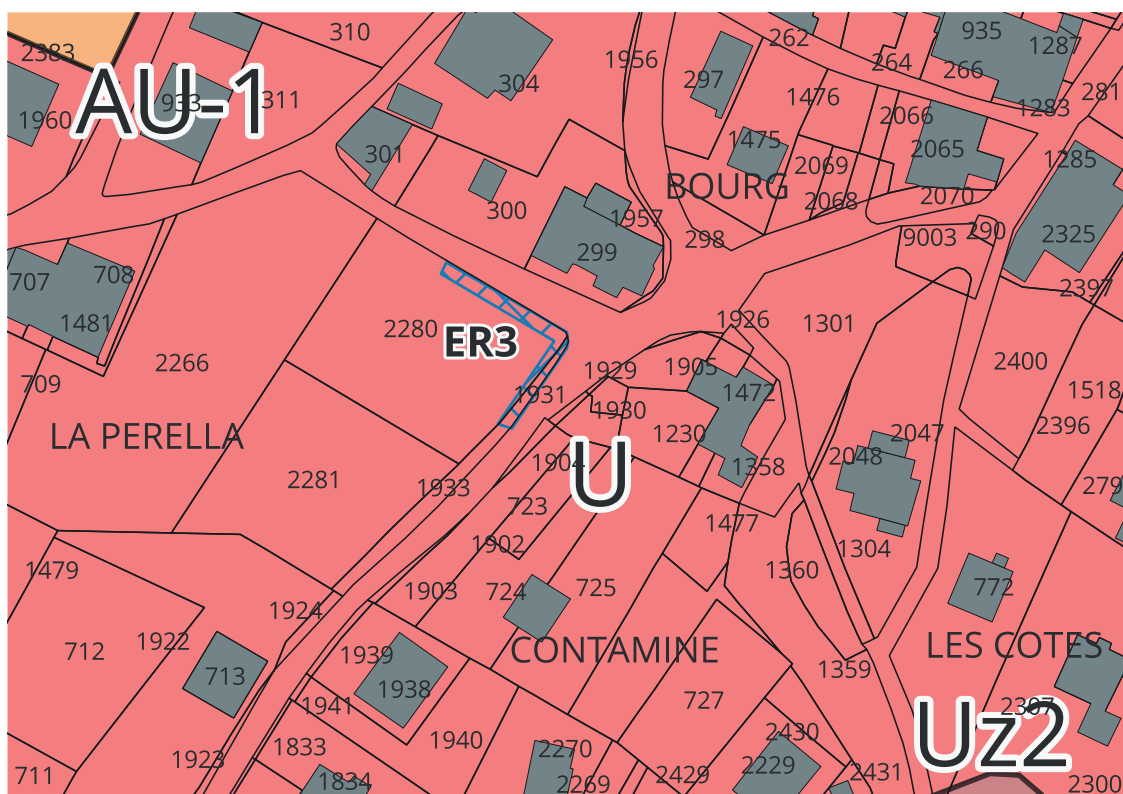
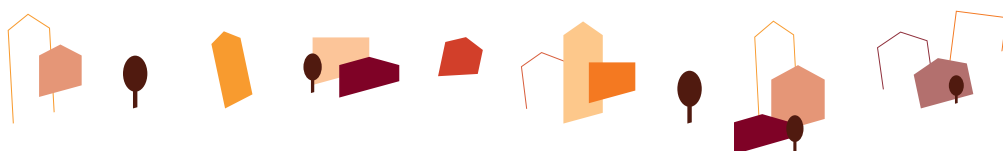


Tableau modifié des emplacements réservés

	Bénéficiaire	Objet	Surface
ER1	Commune	Elargissement de voirie	950 m ²
ER2	Commune	Elargissement de voirie	400 m ²
ER3	Commune	Aménagement de carrefour	100 m ²





4 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation

Légende :

Texte en vert : nouvelle écriture et/ou texte ajouté

RÈGLEMENT INITIAL

Article U11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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%.

A l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, 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.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Article U11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1.3. Aspect des toitures

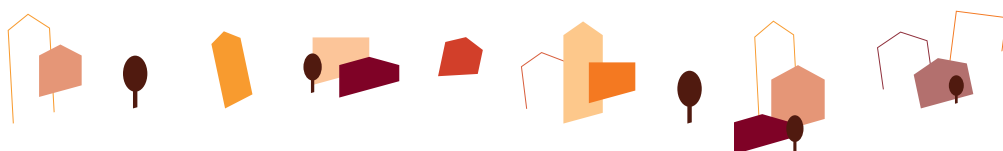
A l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, les toitures auront une pente minimale de 25% et maximale de 50%. La pente des constructions annexes sera comprise entre 0% et 50%.

A l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, 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.

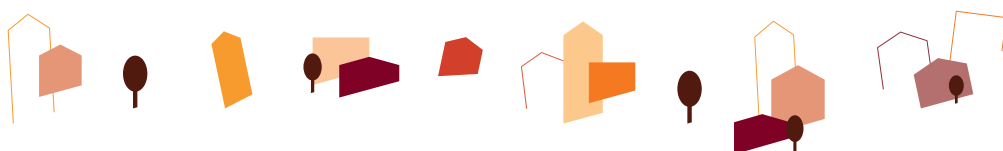
Les capteurs solaires sont autorisés posés ou intégrés à la toiture ou en façade.



La modification
introduit des
dispositions
spécifiques pour
les vérandas et
pergolas.

Les débords et les pentes de toit des vérandas et des pergolas ne sont pas réglementés. L'usage du blanc pur ou des couleurs vives est interdit pour la structure des vérandas et des pergolas. La toiture des vérandas et des pergolas doit être réalisée avec un matériau rigide, l'usage des bâches est interdit. Les toitures translucides sont autorisées.

Rappel : les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 5 m² ne sont soumises à aucune formalité. Les règles du PLU demeurent néanmoins applicables à ces constructions.

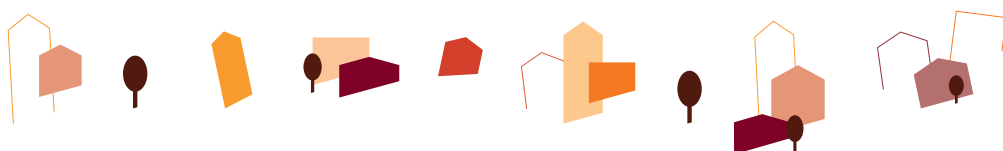




5 - Bilan des surfaces du PLU

Le classement en zone U d'une emprise foncière actuellement classée en zone AU concerne environ 1.100 m².

Cette surface n'est pas significative dans l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU que l'on peut considérer comme inchangé.





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**