

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU.



JONGIEUX PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Projet arrêté par délibération en date du : 25 septembre 2017	Projet approuvé par délibération en date du : 15 octobre 2018
--	--

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



ZONE U

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière.
- de commerce de gros.
- d'industrie et d'entrepôt.

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage (bruit, circulation excessive de véhicules lourds, odeurs...)

Les commerces sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Prise en compte des risques naturels :

La commune de Jongieux est classée en zone de sismicité 4. Toute construction devra prendre les dispositions constructives nécessaires à la prise en compte de ce risque.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

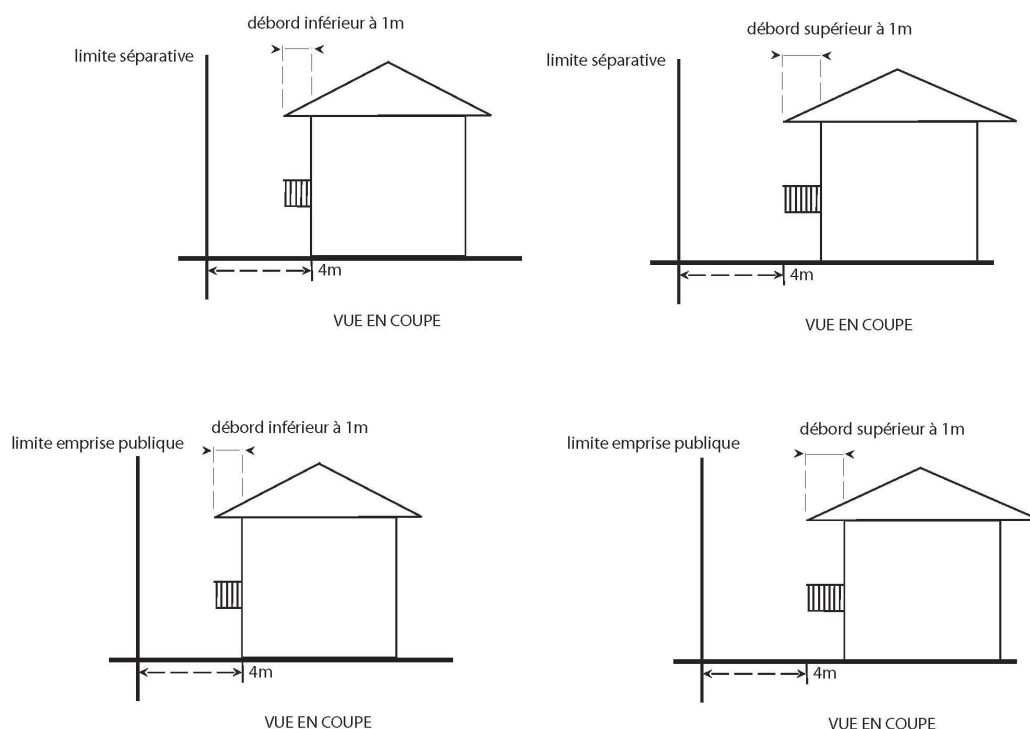
2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et leurs extensions ainsi que les portails devront être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux et les débords de toitures, dans la limite de 1 m de dépassé à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation. Dans le cas contraire, le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées pour :

- l'extension en continuité d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.
- l'implantation d'installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut-être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions et leurs extensions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux et les débords de toitures, dans la limite de 1 m de dépassé à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation. Dans le cas contraire, le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension en continuité d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation d'une construction sur la limite séparative est autorisée quand :

- la construction à édifier s'adosse à une autre construction elle-même déjà implantée sur la limite séparative.
- deux constructions sont édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative.

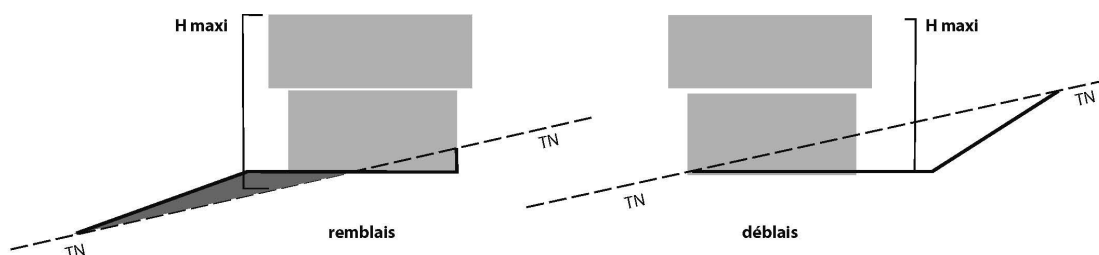
Les annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtiage peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives, calculé au bord du bassin.

2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle précédemment définie.

2.4 - Stationnement

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

Réhabilitations des bâtiments existants : les places de stationnement devront être réalisées en surface sur la parcelle ou intégrées à l'intérieur du volume existant.

2.5 Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation et de commerce.

Les toitures en pente présenteront au moins 2 pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 70%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront en tuile, de couleur rouge-brun. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés. L'axe du faîtage sera implanté dans le sens de la façade la plus longue.

Les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas être accessibles et de ne pas être utilisées comme terrasse. Elles peuvent être végétalisées.

Les façades des constructions seront de couleur claire dans les tons de la pierre calcaire, de l'ocre jaune pâle, du blanc cassé et du gris. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit.

Les éléments de façade en bois pourront conserver la couleur naturelle du bois ou être peints. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit.

Les volets roulants ou à battants et les menuiseries extérieures ne pourront pas être de couleur vive.

Les vérandas présenteront des proportions compatibles avec la façade existante et seront conçues comme un élément architectural à part entière. L'usage du blanc pur est interdit.

Caractéristiques architecturales des constructions à destination agricole et d'artisanat

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité. Les toitures seront de couleur rouge-brun.

L'usage des couleurs vives, couleurs très claires, du blanc est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit sur les façades extérieures.

2.6 - Caractéristiques paysagères

Les murs de clôture réalisés en pierre locale ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

A l'exception des murs de soutènement, les murets en maçonnerie enduite ne doivent pas dépasser 0.60m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m de hauteur. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit pour les enduits et pour les panneaux de clôture.

Les haies végétales pourront être composées d'un mélange de variétés végétales locales et pourront être plantées en quinconce pour éviter tout effet rectiligne de type "mur végétal".

La parcelle de terrain support de la construction doit préserver un coefficient d'espace vert de pleine terre au moins égal à 50%

Titre 3 : équipements et réseaux

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée et non close sur une profondeur d'au moins 4 mètres.

3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4,5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

3.3 - Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 - Dispositions concernant l'assainissement

Les habitations doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les constructions devront comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Tout projet d'assainissement non collectif nécessite au préalable la réalisation d'une étude de faisabilité d'assainissement non collectif sur la parcelle concernée.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE 1AU

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière.
- de commerce de gros.
- d'industrie et d'entrepôt.

L'OAP comporte deux phases distinctes pouvant démarrer indépendamment l'une de l'autre. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour chacune de ces deux phases. Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur une seule des deux phases dans un premier temps. La réalisation de chacune d'entre elles ne doit pas compromettre la connexion viaire future entre la VC n°7 (Chemin du Chatelard) et la RD n°210 (Route des Vignobles).

Prise en compte des risques naturels :

La commune de Jongieux est classée en zone de sismicité 4. Toute construction devra prendre les dispositions constructives nécessaires à la prise en compte de ce risque.

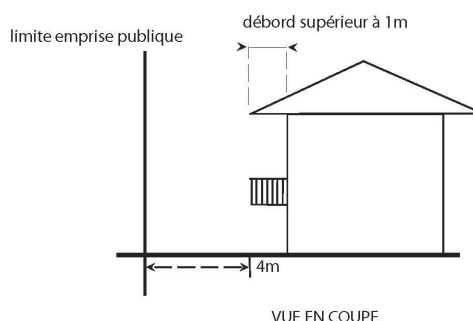
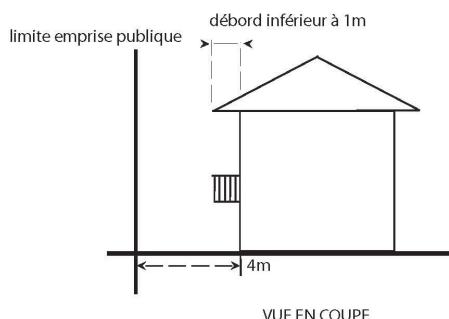
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et leurs extensions ainsi que les portails devront être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux et les débords de toitures, dans la limite de 1 m de dépassé à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation. Dans le cas contraire, le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

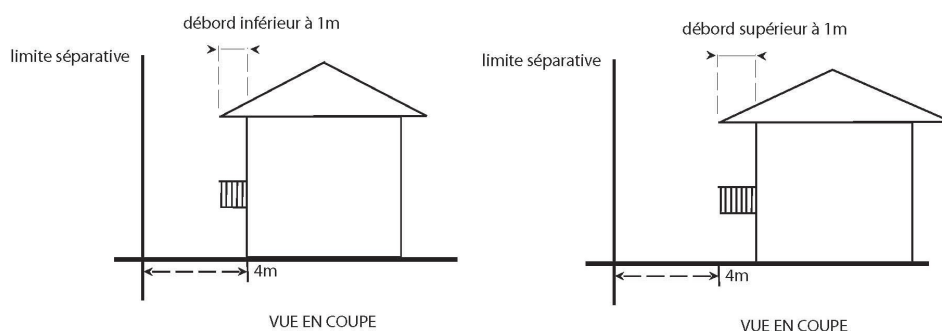
Des implantations différentes sont autorisées pour l'implantation d'installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite séparative jouxte une zone U, les constructions et leurs extensions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (en périphérie). Lorsque la limite séparative jouxte la zone AU, il n'est pas imposé de règle (intérieur de la zone).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux et les débords de toitures, dans la limite de 1 m de dépassé à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation. Dans le cas contraire, le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.



L'implantation d'une construction sur la limite séparative est autorisée quand deux constructions sont édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative.

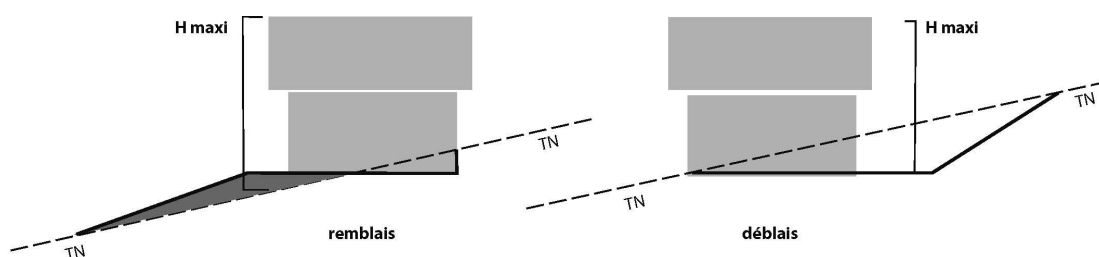
Les annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtiage peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives, calculé au bord du bassin.

2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle précédemment définie.

2.4 - Stationnement

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

2.5 Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation.

Les toitures en pente présenteront au moins 2 pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 70%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront en tuile, de couleur rouge-brun. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés. L'axe du faîtage sera implanté dans le sens de la façade la plus longue.

Les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas être accessibles et de ne pas être utilisées comme terrasse. Elles peuvent être végétalisées.

Les façades des constructions seront de couleur claire dans les tons de la pierre calcaire, de l'ocre jaune pâle, du blanc cassé et du gris. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit.

Les éléments de façade en bois pourront conserver la couleur naturelle du bois ou être peints. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit.

Les volets roulants ou à battants et les menuiseries extérieures ne pourront pas être de couleur vive.

Les vérandas présenteront des proportions compatibles avec la façade existante et seront conçues comme un élément architectural à part entière. L'usage du blanc pur est interdit.

2.6 - Caractéristiques paysagères

Les murs de clôture réalisés en pierre locale ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

A l'exception des murs de soutènement, les murets en maçonnerie enduite ne doivent pas dépasser 0.60 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou d'une palissade. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m de hauteur. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit pour les enduits et pour les panneaux de clôture.

Les haies végétales pourront être composées d'un mélange de variétés végétales locales et pourront être plantées en quinconce pour éviter tout effet rectiligne de type "mur végétal".

La parcelle de terrain support de la construction doit préserver un coefficient d'espace vert de pleine terre au moins égal à 50%

Titre 3 : équipements et réseaux

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée et non closesur une profondeur d'au moins 4 mètres.

3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Pour toute opération comportant plus de 4 logements, l'emprise minimale des voies nouvelles doit être de 4 mètres de largeur.

La voie nouvelle en impasse constitutive de la future connexion viaire doit être aménagée de telle sorte que les véhicules privés ou publics notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent aisément accéder. Pour toute voie nouvelle en phase 2, un aménagement sera créé pour relier la connexion viaire à la VC n°7 comme mentionné dans le plan ci-dessous :



3.3 - Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 - Dispositions concernant l'assainissement

Les habitations doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les constructions devront comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Tout projet d'assainissement non collectif nécessite au préalable la réalisation d'une étude de faisabilité d'assainissement non collectif sur la parcelle concernée.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

3.6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE A

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Dans la zone A :

Sont interdites les constructions à destination :

- d'habitation, à l'exception des constructions existantes. Toutefois, un local de gardiennage, lié à l'exploitation agricole, peut-être autorisé à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment agricole et de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- de commerce et d'activités de services.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux.
- d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôt, bureau ...).

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Une seule extension de 30% maximum de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 m de la construction principale. Les piscines sont autorisées.

Dans la zone An :

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- d'habitation, à l'exception des constructions existantes.
- de commerce et d'activités de services.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux.
- d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Une seule extension de 30% maximum de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² de surface de plancher, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 m de la construction principale. Les piscines sont autorisées.

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (A-zh et An-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, indexés "-co" et "ré" (An-co et An-ré) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Prise en compte des risques naturels :

Toute occupation ou usage des sols devra prendre en compte les dispositions du PPRi du Rhône approuvé le 11 juillet 2013.

La commune de Jongieux est classée en zone de sismicité 4. Toute construction devra prendre les dispositions constructives nécessaires à la prise en compte de ce risque.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

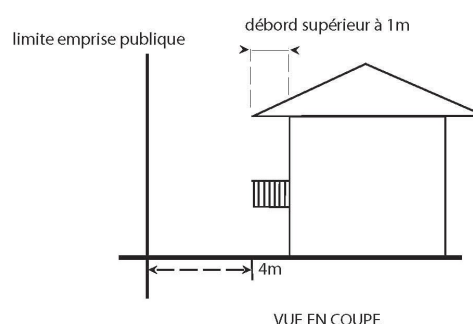
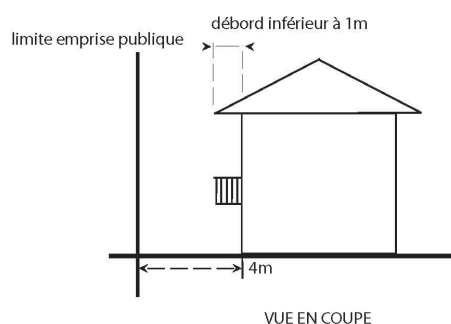
2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et leurs extensions ainsi que les portails devront être implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux et les débords de toitures, dans la limite de 1 m de dépassé à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation. Dans le cas contraire, le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées pour :

- l'extension en continuité d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.
- l'implantation d'installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



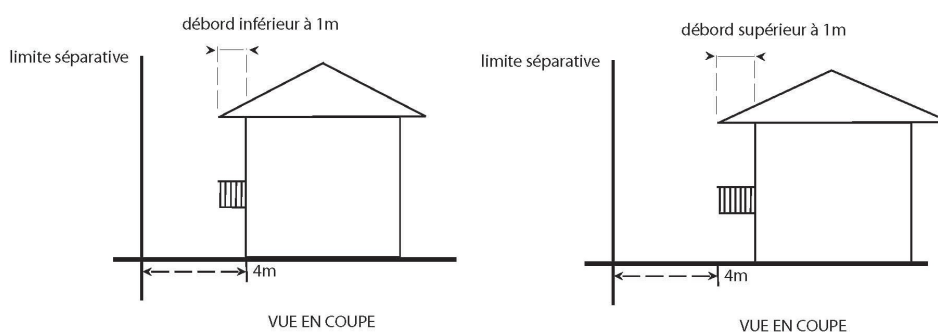
Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut-être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions et leurs extensions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, calculé au bord du bassin.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait, les saillies, les éléments architecturaux et les débords de toitures, dans la limite de 1 m de dépassé à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation. Dans le cas contraire, le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.



Les annexes isolées dont la hauteur ne dépasse pas 3m au faîtage peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension en continuité d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

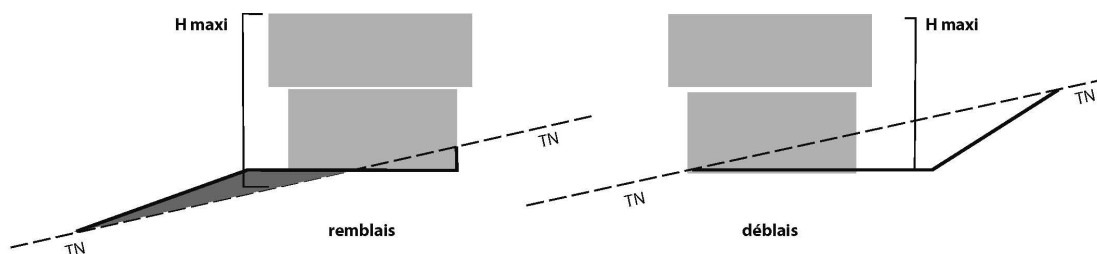
L'implantation d'une construction sur la limite séparative est autorisée quand :

- la construction à édifier s'adosse à une autre construction elle-même déjà implantée sur la limite séparative.

2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à la verticale de tout point de la construction, à l'exclusion des éléments techniques tels que cheminées, souche de ventilation et d'ascenseur ..., par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais).
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).



La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8,50 m.

La hauteur des constructions techniques à usage agricole ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle précédemment définie.

2.4 - Stationnement

Pour chaque logement créé dans une construction ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

2.5 - Caractéristiques architecturales des constructions à destination d'habitation

Les toitures en pente présenteront au moins 2 pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 70%. La pente de toit des vérandas et annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge-brun d'aspect terre cuite. Les toitures composées de tuiles solaires ou panneaux photovoltaïques sont autorisés. L'axe du faîtage sera implanté dans le sens de la façade la plus longue.

Les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas être accessibles et de ne pas être utilisées comme terrasse. Elles peuvent être végétalisées.

Les façades des constructions seront de couleur clair dans les tons de la pierre calcaire, de l'ocre jaune pâle, du blanc cassé et du gris. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit.

Les éléments de façade en bois pourront conserver la couleur naturelle du bois ou être peints. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit.

Les volets roulants ou à battants et les menuiseries extérieures ne pourront pas être de couleur vives.

Les vérandas présenteront des proportions compatibles avec la façade existante et seront conçues comme un élément architectural à part entière. L'usage du blanc pur est interdit.

2.6 - Caractéristiques architecturales des constructions à destination agricole

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité. Les toitures seront de couleur rouge-brun.

L'usage des couleurs vives, couleurs très claires, du blanc est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit sur les façades extérieures.

2.7 - Caractéristiques paysagères des constructions à usage d'habitation

Les murs de clôture réalisés en pierre locale ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

A l'exception des murs de soutènement, les murets en maçonnerie enduite ne doivent pas dépasser 0.60m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m

de hauteur. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est interdit pour les enduits et pour les panneaux de clôture.

Les haies végétales pourront être composées d'un mélange de variétés végétales locales et pourront être plantées en quinconce pour éviter tout effet rectiligne de type "mur végétal".

Titre 3 : équipements et réseaux

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdites si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée et non close sur une profondeur d'au moins 4 mètres.

3.2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics, notamment les engins de lutte contre l'incendie puissent faire aisément un demi-tour.

Cette aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire ou en T.

3.3 - Dispositions concernant l'eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.4 - Dispositions concernant l'assainissement

Les habitations doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les constructions devront comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

3.5 - Dispositions concernant les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

ZONE N

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole ou forestière.
- d'habitation.
- de commerce et d'activités de services.
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux, les constructions concourant à la production d'énergie sont autorisées.
- d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, entrepôt, bureau ...).

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (N-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides

Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, indexés "-co" et "ré" (N-co et N-ré) :

Sont interdits les aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Dans les secteurs NATURA 2000, indexés "-n" (N-n) :

Toute installation, équipement ou occupation des sols doit prendre en compte et préserver les caractéristique du milieu.

Prise en compte des risques naturels :

Toute occupation ou usage des sols devra prendre en compte les dispositions du PPRI du Rhône approuvé le 11 juillet 2013.

La commune de Jongieux est classée en zone de sismicité 4. Toute construction devra prendre les dispositions constructives nécessaires à la prise en compte de ce risque.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut-être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).

Titre 3 : équipements et réseaux

Tout projet d'assainissement non collectif nécessite au préalable la réalisation d'une étude de faisabilité d'assainissement non collectif sur la parcelle concernée.