

VUE D'ENSEMBLE DES ZONES DU P.O.S. DE RIOZ

La zone U est constituée de **5 secteurs** :

- **Ua** : Urbanisation du centre ville (densité bâtie élevée, constructions groupées et plutôt à l'alignement des voies).
- **Ub** : Urbanisation à prédominance pavillonnaire (densité bâtie moyenne à faible, constructions plutôt en retrait des voies).
- **Uc** : Secteur réservé à l'accueil des activités économiques.
- **Ue** : Secteur réservé aux équipements collectifs.
- **Uv** : Urbanisation « villageoise ». Dans ce secteur, l'implantation du bâti est particulière.

La zone AU est constituée de **5 secteurs** : **2AU (2AUb, 2AUL), 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUe** ; le préfixe (1 ou 2) précise notamment un phasage d'urbanisation dans le temps :

- **2AU** : zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à Modification ou Révision du P.O.S; la vocation plus précise n'est pas encore déterminée ;
2AUb : idem, mais dont la vocation prévue est la même que 1AUb ci après ;
2AUL : idem, mais dont la vocation prévue est d'accueillir une urbanisation liée aux loisirs et au tourisme.
- **1AUa** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Ua (opérations groupées assez denses).
- **1AUb** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Ub (prédominance pavillonnaire). Le sous secteur 1 AUbb identifie une petite opération en bordure de la vallée.
- **1AUc** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Uc (accueil d'activités économiques). (1AUcc : sous-secteur dédié uniquement aux activités commerciales et tertiaires)
- **1AUe** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble réservé à l'accueil d'équipements collectifs (équipements publics, scolaires, sportifs, de loisirs,...).

La zone A ne comprend pas de secteur indiqué ; pour les constructions nouvelles, seules sont autorisées les constructions exclusivement agricoles et les logements de fonction des agriculteurs. Le changement de destination du bâti existant (ancien et de qualité) n'est possible que s'il est réalisé par un exploitant agricole en activité, dans le cadre de l'agritourisme par exemple, en lien avec son exploitation.

La zone N est constituée de **4 secteurs** :

- **N strict** : Secteur à dominante naturelle : préservation des milieux naturels, des sites et des points de vue. Il y a peu de constructions existantes, et aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf les extensions limitées des habitations et les annexes aux habitations.
- Nj** : Espaces spécifiques de jardins, et espaces naturels de faible ampleur dans le tissu urbain et aux abords immédiats de celui-ci. **Njc** : secteurs principalement occupés par des jardins potagers ; **Nju** : jardins publics, espaces verts non cultivés en milieu urbain.

▪ **Nd** : Edifices de caractère non protégés au titre des monuments historiques, et espaces associés (parcs, etc...) : les constructions nouvelles et changements de destination sont possibles, mais seulement pour un usage lié à l'habitation, au tourisme, au loisir et à la culture, en ne compromettant pas la qualité des éléments naturels et bâtis qui contribuent à l'identité du lieu ; l'extension des constructions existantes doit respecter le caractère de l'architecture monumentale ; un permis de démolir est exigé dans ce secteur.

▪ **Nh** : Secteur de hameaux : à l'exception des sous secteurs Nha et NhL, aucune construction nouvelles n'est autorisée, sauf l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations ; le changement de destination du bâti existant représentant un patrimoine de qualité est possible sous conditions.

Nha : sous -secteur identifiant une activité non agricole dans l'espace rural.

NhL : sous-secteur dans lequel les habitations nouvelles sont admises.

▪ **NL** : Secteur réservé aux aménagements de loisirs et de tourisme dans un cadre naturel. Seules sont possibles les installations liées aux terrains de camping caravanage existants et leurs extensions, les aménagements et les petits édifices favorisant la fréquentation touristique (abri information, aires de stationnement paysagées, sanitaires,...), l'extension des constructions existantes, en ne compromettant pas la qualité des éléments naturels contribuant à l'identité du lieu.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques tous travaux modifiant l'aspect extérieur (y compris les ravalements et peintures de façades) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation ;

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2 sont interdites.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

sont admises, dans le respect de conditions particulières, et sous réserve de ne pas compromettre la qualité de l'espace naturel dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement des constructions et installations à destination de loisirs et de tourisme existantes, et leurs extensions,
- Les constructions et installations nouvelles à usage sportif et loisirs.
- L'extension des terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) régulièrement autorisés ;
- Les sanitaires, locaux techniques et installations de loisirs nécessaires au fonctionnement des activités et des terrains de camping régulièrement autorisés ;
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9,00 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,00 mètres.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les constructions destinées à l'habitation, nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable (AEP)

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant :

- un éloignement d'au moins 30 mètres avec les structures bâties ou non bâties avoisinantes.
- Un alignement par rapport à toutes structures bâties ou non bâties existantes, sans dépasser le seuil de 10 mètres.
- une distance de 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies, existantes ou à créer.

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière située

L'emprise au sol des constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règles générales

Sauf pour les équipements sportifs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5,00 mètres au faîtage. Une hauteur différente peut toutefois être autorisée pour favoriser la qualité architecturale. Pour les équipements sportifs, la hauteur maximale peut atteindre 10,00 mètres au faîtage.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter le paragraphe précédent.

Les éléments d'architecture étrangers à la région (linteaux, jambages, poutres apparentes,..., en bois) sont interdits sauf s'il s'agit de la restauration d'éléments existants très anciens et de qualité.

Dans le cas d'emploi de bardages en parement extérieur, ceux-ci doivent avoir un aspect équivalent au bois, de couleur naturelle claire . D'autres matériaux peuvent être utilisés (briques, enduits), de ton et couleur clairs et/ou naturels.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - haies et boisements à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer dans son état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE NL 14 : CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation et n'est pas obligatoire. Pour les parcelles dont la surface n'exède pas 1000 m², elles ne peuvent être partielles* et doivent être édifiées en limite de propriété. Pour les constructions destinées à recevoir du public et dans le cas d'une édification de clôture partielle, un élément de cette clôture au moins devra être en alignement avec une limite de propriété sur une distance minimale de 20 mètres ou la moitié de sa longueur et en recul de 4,00m par rapport à cette limite. Elles doivent être aménagées de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces établissements notamment en matière de sécurité incendie.

* la clôture est dite partielle quand elle ne couvre pas les limites de propriété d'une parcelle

ARTICLE NL 15 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.