

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

### CARACTERE DES SECTEURS N

Les secteurs N définissent des secteurs naturels et forestiers, 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.

Ils comprennent :

- Les secteurs ND correspondant à des maisons de caractère ou des châteaux accompagnés de leurs parcs.
- Les secteurs NH définissant des zones humides à préserver.
- Le secteur NJ définissant un secteur de jardins familiaux.
- Les secteurs NP définissant des périmètres de protection rapprochés de captages.
- Les secteurs NU définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée, où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension).

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti :

- le permis de démolir est exigé pour les constructions implantées dans les secteurs NU et ND.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

### Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En particulier, en NH :

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

En NP :

Sont interdits toutes activités et/ou rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.  
D'une manière plus générale, sont interdites l'ensemble des utilisations et installations listées dans l'arrêté de DUP de protection des ressources en eau.

## Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

#### 1.1 Dans les secteurs N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions, équipements et services liés à la gestion de l'autoroute

#### 1.2 Dans les secteurs NU :

- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume, avec ou sans changement de destination.
- L'extension des constructions existantes à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

#### 1.3 Dans les secteurs NH :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 1.4 Dans les secteurs ND :

Seuls sont autorisés, sous réserve de préserver l'intégrité et le caractère du site :

- l'aménagement dans le volume, avec ou sans changement de destination,
- les annexes avec une hauteur maximale limitée à 4 mètres hors tout.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 1.5 Dans le secteur NJ :

Seuls sont autorisés,

- les abris de jardin liés aux jardins familiaux
- Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 1.6 Dans le secteur NP :

Sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des captages, et, sous réserve de respecter les prescriptions contenues dans l'arrêté de DUP de protection des ressources en eau :

- Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2. Protection du patrimoine :**

Dans les secteurs ND et NU, les démolitions totales ou partielles d'immeubles sont soumises au permis de démolir.

**3. Edification des clôtures :** Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

**Accès et voirie**

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. 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, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

**Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

**1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée 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.

Toutefois, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions de la réglementation en vigueur concernant les distributions privées à usage personnel ou collectif.

## 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.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

## 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.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, 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. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum est fixé comme suit :

- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe, (et 14m pour la RD49a)
- pour les chemins ruraux et les voies communales, 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

## **Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Construction principale :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas:

- de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

### **2. Annexes accolées à la construction principale ou implantées isolément:**

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement (sans dépassée de toiture sur la propriété contigüe) sauf les piscines enterrées qui devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives de propriété.

### **3. Reculs par rapport aux cours d'eau :**

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

## **Article N 8 – 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 N 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règle particulière.

## **Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Intervention sur les bâtiments existants :**

Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur du volume existant.

### **2. La hauteur maximale des annexes (garages, abri etc...) est limitée à :**

- 3,5 mètres hors tout dans le cas où l'annexe est implantée sur la limite séparative ou dans la bande de recul des 4 mètres définie à l'article 7 ;
- 4,5 mètres hors tout au-delà d'une distance de 4 mètres des limites séparatives pour les annexes implantées isolément.

Pour les annexes accolées, situées en dehors de la bande de recul des 4 m, la hauteur maximale est celle autorisée pour la construction principale.

### **Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. **L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique.**
2. **Consultance architecturale (information) :**  
Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.
3. **Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :**  
Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.
4. **En ND :** une attention particulière sera apportée à tout projet portant sur ces ensembles bâtis. Les projets devront préserver l'intégrité du domaine et respecter le caractère du parc, du bâti et du mur d'enceinte.
5. **En NJ :** une cohérence sera assurée dans le style des abris de jardin et des clôtures.

### **Article N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
2. **Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :**  
Les règles qui s'appliquent sont celles du secteur UD.

### **Article N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas prévu de règle particulière sauf en ND où les parcs et jardins devront être préservés.

**Alignement boisé à préserver :** (au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)

Un alignement boisé à préserver est indiqué au plan de zonage par une trame particulière. Cet espace est à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser.

Un passage pourra être aménagé pour la voie de desserte éventuelle indiquée sur le plan de zonage.

**Espace boisé de caractère à préserver (secteur Chenoz)** identifié au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme : L'équilibre écologique de cet espace doit être préservé. L'entretien normal est autorisé.

### **Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.