



# Commune BRAILLANS

Code INSEE : 2 086

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## *Règlement écrit*

Approbation du PLU .....29 juin 2007  
Modification simplifiée n°1.....14 janvier 2011  
Mise à jour n°1.....28 juin 2019  
Mise à jour n°2.....22 novembre 2023  
Mise à jour n°3.....23 mars 2026

# COMMUNE DE BRAILLANS

Département du Doubs

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ELABORATION INITIALE

# REGLEMENT

## PLU APPROUVE

Préfecture de la Région Franche-Comté  
Préfecture du Doubs  
Contrôle de légalité DCTCJ 3  
Reçu (e)

23 JUIL. 2007

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 1996

. Projet arrêté par DCM en date du 28 novembre 2003

. Enquête publique du 3 janvier 2007 au 2 février 2007

PLU approuvé par DCM en date du

**29 JUIN 2007**

Modification simplifiée n°1 le 14 janvier 2011

Mise à jour n°1 le 28 juin 2019

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	<b>6</b>
• Zone U	7
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>13</b>
• Zone AU1	14
• Zone AU2	17
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>19</b>
	20
• Zone A	26
• Zone N	

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BRAILLANS, représenté sur le plan de zonage au 1/2000°.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles du code de l'urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par l'élaboration du PLU de BRAILLANS est divisé en une zone urbaine, deux zones à urbaniser et deux zones naturelles.

#### ZONE URBAINE :

- **Zone U** : zone à dominante d'habitat.

#### ZONES A URBANISER :

- **Zone AU1** : zone qui bénéficie des équipements publics en périphérie immédiate, en capacité suffisante, qui peut être urbanisée dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et par le règlement.

- **Zone AU2** : zone insuffisamment ou pas desservie par des équipements publics à proximité, dont l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

#### ZONES NATURELLES :

- **Zone A** : zone à vocation agricole.
- **Zone N** : zone naturelle et forestière.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

1°- « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* » (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- « *Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions (règles édictées par le présent règlement) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble* » (article R. 111-19 du code de l'urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée. (article L. 111-3 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE 5 : DOCUMENTS ANNEXES**

#### **SONT ANNEXES AU DOSSIER DE P.L.U., A TITRE D'INFORMATION :**

- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires
- la liste des emplacements réservés
- les arrêtés n° 6173 et 6175 du 23 novembre 1998 délimitant les périmètres des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article 13 de la loi du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives – Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, et Décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Conformément à l'article 1 du Décret n° 2002-89, **la saisine du Préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R 442-1, R 442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R 442-3 du même code, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

**Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.** On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toutes découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7 rue Charles Nodier, 25043 Besançon Cedex, Tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## **ARTICLE 6 : RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

## **ZONE U**

### **I - DELIMITATION DE LA ZONE U**

La zone U couvre le village de BRAILLANS qui s'étire le long des rues desservant le village :

- la rue de la Mairie prenant naissance puis débouchant sur la RD 486 d'une part (Route de Marchaux) ;
- la rue de la Fontaine (RD 365) et la rue des Grands Prés d'autre part.

## **ZONE U**

### **II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE U**

La zone U est une zone de typologie relativement diffuse et aérée, réservée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

En raison de la capacité des équipements publics, l'objectif de la zone U est de rester une zone moyennement dense, de typologie diffuse et aérée.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées aux articles U 1 et U 2 sont admises.

#### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités industrielles
- Les sièges d'exploitation agricole
- Les bâtiments agricoles
- Les campings caravaning
- Les carrières
- Les dépôts de vieux matériaux

#### **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

*Rappel :*

*Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.*

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Rappel :*

*L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel :*

*Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.*

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Lorsque la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise, il est imposé une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 6 m. par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

### **EXCEPTION :**

Dans la bande de recul de 5 m, des bâtiments de faible volumétrie pourront être admis si leur hauteur en tout point par rapport au sol naturel n'excède pas 3 m.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles respecteront un recul minimum de 5 m. les unes par rapport aux autres.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol de 0,25.

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder 9 m au faitage, en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point et 5,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

### EXCEPTION :

Dans la bande de recul de 5 m, des bâtiments de faible volumétrie pourront être admis si leur hauteur en tout point par rapport au sol naturel n'excède pas 2,50 m.

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les clôtures en limite de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou d'emprises publiques seront tolérées si elles sont composées d'un dispositif à claire-voie, si leur hauteur est limitée à 2 m., et en cas de mur bahut, si la hauteur de ce dernier est limitée à 1 m.

Les clôtures sur limite séparative constituées de murs ou de tout dispositif plein, auront une hauteur maximale de 2,50 m.

Les annexes non accolées au bâtiment principal seront couvertes par Un toit à deux pans.

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il sera exigé pour le moins la réalisation de deux places de stationnement hors clôture.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Pour apprécier les besoins en stationnement des constructions et installations admises, il sera exigé au minima, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

**EXCEPTIONS :**

L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

*Définition :*

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Les terrains devront conserver au moins 35 % d'espaces libres.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER**

- **ZONE AU1**
- **ZONEAU2**

## **ZONE AU1**

### **I - DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AU1**

Les zones AU1 sont au nombre de deux :

- l'une située à l'entrée Ouest du village, entre le village et la forêt, couvrant pour partie les lieux-dits « Chez Cloutier ».
- l'autre située lieudit « La Chapelle », à l'Est du village

## ZONE AU1

### II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE AU1

La zone AU1 est une zone qui bénéficie des équipements publics en périphérie immédiate (voirie, électricité, eau potable et le cas échéant assainissement), en capacité suffisante, qui peut être urbanisée dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et par le règlement.

Elle sera destinée essentiellement à l'habitat.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées aux articles AU1 1 et AU1 2 sont admises.

#### ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AU1 2 :

- Les activités industrielles
- Les sièges d'exploitation agricole
- Les bâtiments agricoles
- Les campings caravaning
- Les carrières
- Les dépôts de vieux matériaux

#### ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et installations admises devront s'inspirer pour le moins des principes suivants, et être compatibles avec les orientations d'aménagement :

##### 1. Zone AU1 lieudit « Chez Cloutier » :

- Seuls les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs. Sur le plan technique, leur dimensionnement doit répondre aux besoins de la totalité de la zone.
- la desserte de la zone sera assurée d'une part, parallèlement à la RD 486, par une voie à créer qui desservira toute la longueur de la zone, d'autre part, par une voie en bouclage sur la précédente, desservant les terrains du lieudit « Prés du Seux ».
- La partie de voie parallèle à la RD 486 se terminera en impasse, par une voie de retournement de dimension suffisante pour assurer l'approche des services de

- secours et d'incendie au plus près des bâtiments ;
- les accès aux constructions devront se greffer sur la voie de desserte principale. Il ne sera admis qu'un accès par construction ;
- Tout accès direct sur la RD 486 est interdit.

## 2. Zone AU1 lieudit « La Chapelle » :

- Seuls les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs. Sur le plan technique, leur dimensionnement doit répondre aux besoins de la totalité de la zone ;
- La voie de desserte principale prendra naissance sur le chemin d'exploitation dit des Grands Prés et desservira l'ensemble de la zone. Elle se terminera en impasse, par une voie de retournement de dimension suffisante pour assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments, lieudit « Les Gouthiers » ;
- Un accès sera prévu depuis l'actuelle RD 486 ;
- Les accès aux constructions devront se greffer sur cette voie ;
- Il ne sera admis qu'un accès par construction ;

### *Rappel :*

*Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le secteur sud et sud-ouest du lieudit « Chez Cloutier » classé en zone de moyenne densité de dolines (cf rapport de présentation page 29.)*

## **SECTIONS 2 et 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone U.

## **ZONE AU2**

### **I - DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AU2**

Elles sont situées lieudit « La Chapelle », à l'Est du village et lieudit « Prés du Seux », au centre du village.

## **ZONE AU2**

### **II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE AU2**

La zone AU2 est une zone insuffisamment ou pas desservie par des équipements publics à proximité, dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

L'objectif de la zone AU2 est de densifier à terme le village de BRAILLANS.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de :

- Les installations d'intérêt général et les équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux installations d'intérêt général et aux équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

#### **SECTIONS 2 et 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES,  
NATURELLES ET FORESTIERES**

- **ZONE A**
- **ZONE N**

## **ZONE A**

### **I - DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE A**

La zone A couvre l'ensemble des terres agricoles de la commune.

## ZONE A

### II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous et de celles admises sous condition à l'article A 2 :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- les constructions et installations d'intérêt collectif

*Rappel :*

*Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.*

##### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations suivantes sont admises sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole et si elles sont soit incorporées aux installations agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone, seulement si elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Rappel :*

*L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

*Rappel :*

*Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.*

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

Il sera exigé un recul supérieur à celui défini ci-dessus :

- par rapport à l'axe de la RD 486 :
  - 35 m pour les constructions agricoles
  - 75 m pour les autres constructions
- par rapport à l'axe de l'autoroute A36 :
  - 50 m pour les constructions agricoles
  - 100 m pour les autres constructions

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 10 m. par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **PRINCIPE :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation admises ne devra pas excéder 9 m au faitage en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point, et 5,50 m. à l'égout de toiture, en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point .

La hauteur des autres constructions admises ne devra pas excéder 12 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les bâtiments agricoles devront, par leur forme et leur couleur, s'intégrer dans le paysage.

Leurs abords devront être plantés afin d'intégrer le volume des bâtiments dans le paysage lointain.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ZONE N**

### **I - DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE N**

La zone N couvre les espaces naturels de la commune non exploités au niveau de l'agriculture :

- Les boisements
- L'espace vert en limite Sud-Est de BRAILLANS, entre la RD 486 et la limite communale

## ZONE N

### II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone de protection stricte.

L'objectif de la zone N est la protection des espaces boisés et la conservation en espaces verts des espaces naturels entre la RD 486 et la limite communale Sud-Est (bande végétalisée).

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de :

- infrastructures et équipements collectifs
- constructions et installations liées à l'exploitation forestière
- affouillements et exhaussement du sol liés aux constructions et installations admises.

*Rappel :*

*Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.*

##### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

#### SECTIONS 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 14 de la zone A.