

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

■ Commune de MAZELEY

## S O M M A I R E

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.

ARTICLE 5 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2.

ARTICLE 6 - RISQUES SISMIQUES

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.

### TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **COMMUNE DE MAZELEY**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAZELEY.

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

#### **I - LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement est :

- la zone UA.
- la zone UB.

#### **II - LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU.
- la zone 2AU.

#### **III - LES ZONES AGRICOLES**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est :

- les secteurs Aa, Ac et Ah.

#### **IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- les secteurs Nf, Nj, Ni et Nv.

Les limites de ces différentes zones (urbaines, à urbaniser et naturelles) figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

(Article L.123.1) "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 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE (L.111-3)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE 5 : PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

### **ARTICLE 6 – RISQUES SISMIQUES**

Selon le nouvel arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et ses décrets d'application n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.

La commune de MAZELEY est classée en zone de sismicité faible. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

#### **Article 7 : recul par rapport aux limites de la zone Nf**

**Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites de la zone Nf, sauf les constructions autorisées dans le secteur Nf.**

#### **Article 8 : recul par rapport aux cours d'eau**

**Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau. Cette règle concerne également les fossés dans les zones agricoles et naturelles.**

**Article 9 : recul par rapport aux nouveaux projets agricoles comportant au moins un bâtiment d'élevage**

Les bâtiments agricoles et annexes, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), entraînant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.

Les nouveaux bâtiments et annexes créés autour de site agricole existant ne sont pas visés par cette demande de recul.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Toute construction, tout remblai, tout assèchement (drainage, ...), tout affouillement et exhaussement de sol sont interdits dans les secteurs repérés sur les documents graphiques par la trame grisée (zone inondable, humide ou soumise à des eaux de ruissellement).

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

#### **I - PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

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

- Les constructions destinées
  - à l'exploitation agricole ou forestière sauf les cas visés à l'article 2
- Les installations classées :
  - soumises à autorisation
- Les terrains aménagés de camping et caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les installations, travaux et aménagements suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- Les exhaussements de terrain supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat et industriel à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
- Les annexes et les dépendances dans les conditions visées aux articles 9, 10 et 11.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient situées à l'arrière d'un bâtiment.

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

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

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **- VOIRIE**

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur, si techniquement possible.

La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**COMMUNE DE MAZELEY**

**ZONE UA**

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

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants (eux-mêmes à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres), la construction nouvelle peut-être implantée dans la continuité des bâtiments existants.

6.2. Pas de prescription pour les constructions qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

6.4. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole :



Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Cependant une implantation différente pourra être autorisée si celle-ci ne présente pas de décrochement supérieur à 2 mètres.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

~~7.3. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~

~~7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.~~

COMMUNE DE MAZELEY

ZONE UA

7.5. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.6. Dans les alignements de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole :



7.6.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.6.2. La règle indiquée en 7.6.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire au moins sur une limite séparative.

7.6.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription sauf pour :

- les annexes et les dépendances qui seront limitées à ~~30m2~~ **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.


La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

10.2. Pour les annexes et les dépendances, la hauteur est limitée à ~~3-mètres~~ **5 mètres** à l'égout de toiture.

10.3. En cas de transformation, d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**COMMUNE DE MAZELEY**

**ZONE UA**

10.4 Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : 

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - à l'existant
  - à égale hauteur d'un ou des égouts voisins
  - en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.


### 11.1 Toitures

~~Les toitures seront à deux pans, au minimum.~~

Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

~~Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.~~

### 11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales **couvertes par la règle graphique reportée sur le document de zonage** , sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes.

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

### 11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits. Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

COMMUNE DE MAZELEY

ZONE UA

#### 11.4. Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère es constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins, ~~d'une hauteur maximale de 1,20 m~~ ;
- soit par des haies vives ;
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie :
  - . ~~comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60m~~
  - . ~~doublée éventuellement d'une haie vive~~
  - . et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de 1,60m.

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder ~~1 mètre~~ **2 mètres** et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.


La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

11.6. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues repérées au plan par ce symbole : 

- Les saillies en toiture, les saillies sur les façades principales sur rue et les saillies de balcons sont interdites.
- Les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées :
  - les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés,
  - la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage à l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade et n'excéderont pas 1 m<sup>2</sup>.
- Les volets battants sont à conserver.
- Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

#### 11.7. Autres

- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) et autres éléments techniques devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

**COMMUNE DE MAZELEY**

**ZONE UA**

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Dans le cas de construction neuve, il sera exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il sera exigé une place de stationnement par logement au minimum.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les variétés fruitières les plus représentées seront les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les tilleuls, les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

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

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Toute construction, tout remblai, tout assèchement (drainage, ...), tout affouillement et exhaussement de sol sont interdits dans les secteurs repérés sur les documents graphiques par la trame grisée (zone inondable, humide ou soumise à des eaux de ruissellement).

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

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

- Les constructions destinées
  - à l'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées :
  - soumises à autorisation
- Les terrains aménagés de camping et caravanage
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les installations, travaux et aménagements suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules
  - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- Les exhaussements de terrain supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat et industriel à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
- Les annexes et les dépendances dans les conditions visées aux articles 9, 10 et 11.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient situées à l'arrière d'un bâtiment.

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

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

##### **ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### - VOIRIE

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

#### - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### - ASSAINISSEMENT

##### . Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur, si techniquement possible.

La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### . Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies. Le retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

6.2. Pas de prescription pour les constructions qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

6.4. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

7.3. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).

7.4. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.

7.5. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription sauf pour :

- les annexes et les dépendances qui seront limitées à ~~30-m<sup>2</sup>~~ **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.

COMMUNE DE MAZELEY

ZONE UB

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, ... ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

10.2. Pour les annexes et les dépendances, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

10.3. En cas de transformation, d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 Toitures

~~Les toitures seront à deux pans, au minimum.~~

Les toitures terrasses ou végétalisées ~~ne~~ sont autorisées ~~que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).~~

~~Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.~~

### 11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales, sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle **ou de l'ardoise**, sauf pour :

- les adjonctions de volumes.
- **pour les parcelles couvertes par la règle graphique reportée sur le document de zonage**  
**qui devront respecter la couleur de la terre cuite traditionnelle.**

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

### 11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits. Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

### 11.4. Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins, ~~d'une hauteur maximale de 1,20 m~~ ;
- soit par des haies vives ;
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie :
  - . ~~comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60m~~
  - . ~~doublée éventuellement d'une haie vive~~
  - . et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de ~~1,60m~~ **2 m**.

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder 1 mètre 50 et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

### 11.6. Autres

- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) et autres éléments techniques devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Il sera exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les variétés fruitières les plus représentées seront les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les tilleuls, les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

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

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ~~– Les constructions destinées
  - ~~– à la fonction d'entrepôt~~
  - ~~– à l'exploitation agricole ou forestière.~~~~
- ~~– Les installations classées :
  - ~~– soumises à autorisation.~~~~
- ~~– Les caravanes isolées~~
- ~~– Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement des caravanes~~
- ~~– Les habitations légères de loisirs~~
- ~~– Les parcs résidentiels de loisirs~~
- ~~– Les carrières~~
- ~~– Les installations, travaux et aménagements suivants :
  - ~~– les parcs d'attraction~~
  - ~~– les dépôts de véhicules~~
  - ~~– les garages collectifs de caravanes~~~~
- ~~– Les exhaussements de terrain supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel et ayant lieu au minimum sur l'ensemble de l'emprise bâtie.~~

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- ~~– Les constructions à usage d'artisanat et industriel à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage~~
- ~~– Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, de bureaux, de services sous réserve :
  - ~~– qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble d'aménagement~~
  - ~~– qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation annexées dans le dossier P.L.U.,~~
  - ~~– que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
    - ~~– le réseau d'alimentation en eau potable~~
    - ~~– le réseau d'assainissement,~~
    - ~~– le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire~~
    - ~~– le réseau d'électricité,~~
    - ~~– le réseau d'éclairage public,~~
    - ~~– la voirie,~~
    - ~~– la protection incendie.~~~~~~
- ~~– Les annexes et les dépendances dans les conditions visées aux articles 9, 10 et 11.~~

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### –ACCES

~~Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.~~

~~Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.~~

#### –VOIRIE

~~Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.~~

### ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### –EAU POTABLE

~~Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.~~

#### –ASSAINISSEMENT

##### –Eaux usées

~~Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur, si techniquement possible.~~

~~La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.~~

~~L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.~~

##### –Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).~~

~~Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.~~

~~En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.~~

~~Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.~~

~~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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~COMMUNE DE MAZELEY~~

~~ZONE 1AU~~

## ~~ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Pas de prescription.~~

## ~~ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~6.1. Toute construction nouvelle devra s’implanter entre 0 et 5 mètres, au maximum, à compter de la limite d’emprise de la voie publique ouverte à la circulation.  
Cette disposition ne s’applique pas pour les annexes implantées à l’arrière de la construction principale.~~

~~6.2. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

## ~~ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

~~7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

~~7.2. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~

~~7.3. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d’eau.~~

~~7.4. Ces règles ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

## ~~ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE~~

~~Pas de prescription.~~

## ~~ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL~~

~~Pas de prescription sauf pour :~~

~~– les annexes et les dépendances qui seront limitées à 20 m<sup>2</sup> d’emprise au sol, surfaces cumulées, par unité foncière.~~

~~COMMUNE DE MAZELEY~~

~~ZONE 1AU~~

## ~~ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~

~~10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.~~

~~La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.~~

~~10.2. Pour les annexes et les dépendances, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.~~

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

~~Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

### 11.1 Toitures

~~Les toitures seront à deux pans, au minimum.~~

~~Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).~~

~~Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.~~

### 11.2. Couvertures

~~Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales, sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes. Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).~~

### 11.3. Façades

~~Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.~~

~~Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.~~

~~L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits. Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.~~

### 11.4. Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées, en limite de voirie :

- soit par des murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- soit par des haies vives ;
- soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie :
  - comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60m
  - doublée éventuellement d'une haie vive
  - et l'ensemble restant d'une hauteur maximale de 1,60m.

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne devra pas excéder 1 mètre 50 et celle des murs bahut ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

#### 11.6. Autres

- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) et autres éléments techniques devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

### ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

### ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les variétés fruitières les plus représentées seront les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les tilleuls, les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

~~En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.~~

### ~~SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

#### ~~ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

~~Pas de prescription.~~

**CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU bloquée****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

~~Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.~~

**Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.**

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.~~

**Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.**

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus~~

~~rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  
Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures.~~

**Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.**

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

~~Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

**Pas de prescription.**

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Aa, Ac et Ah

Toute construction, tout remblai, tout assèchement (drainage, ...), tout affouillement et exhaussement de sol sont interdits dans les secteurs repérés sur les documents graphiques par la trame grisée (zone inondable, humide ou soumise à des eaux de ruissellement).

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### Dans le secteur Aa

- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain est autorisée à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- **Les abris strictement liés à un usage agricole.**

##### Dans le secteur Ac

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation.
- ~~Les nouveaux sites agricoles (voir définition en Annexes) ne devront pas s'installer à moins de 200 mètres des habitations ou des futures zones à urbaniser, et réciproquement.~~
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

##### Dans le secteur Ah

- Les agrandissements, les modifications et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U..
- Les annexes liées à la construction existante, dans les conditions visées à l'article 9.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la zone, à condition qu'il n'entraîne pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage et qu'il ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

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

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

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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

#### **- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **. Eaux usées**

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

##### **. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de 8 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

6.2. En cas d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.3. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, il devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

~~7.2. Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant).~~

~~7.3. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.~~

7.4. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec la limite séparative.

7.4. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Si les constructions ne sont pas contigües, la distance entre ces deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

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

Pas de prescription, sauf pour :

- les annexes qui seront limitées à ~~30 m<sup>2</sup>~~ **50 m<sup>2</sup>**, surfaces cumulées, par unité foncière.
- **Les abris strictement liés à un usage agricole qui auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.**

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

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

Sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques, la hauteur absolue des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

10.2 La hauteur absolue des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les annexes liées à l'habitation, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

**Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faîtage maximale de 6 m.**

10.3 Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

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

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1. Toitures

Pour le bâtiment agricole, les toitures seront à deux pans et devront respecter au minimum la proportion 1/3, 2/3.

Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis le cas d'utilisation de panneaux photovoltaïques ou solaires.

### 11.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

### **Dans le secteur Aa, pour les abris strictement liés à un usage agricole :**

**Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.**

Dans le secteur Ac, pour les constructions à vocation d'habitation :

#### 11.1 Toitures

Les toitures seront à deux pans, au minimum.

Les toitures terrasses ou végétalisées ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs, ou permettant l'intégration de l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Pour les extensions et les annexes, leur toiture pourra être à un pan.

#### 11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions principales, sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les adjonctions de volumes.

Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ...).

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Pour les rénovations de bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les variétés fruitières les plus représentées seront les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les tilleuls, les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

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

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nf, Nj, Ni et Nv**

Toute construction, tout remblai, tout assèchement (drainage, ...), tout affouillement et exhaussement de sol sont interdits dans les secteurs repérés sur les documents graphiques par la trame grisée (zone inondable, humide ou soumise à des eaux de ruissellement).

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 est interdit.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****Dans les secteurs Nf, Ni et Nv**

- Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques (poste de raccordement) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction d'un bâtiment sur le même terrain est autorisée à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent.

**Dans le secteur Nf**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur : les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sol.
- Les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs.
- Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension.
- Les abris de chasse dans les conditions visées à l'article 11.

**Dans les secteurs Nj et Nv**

- Les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 9, 10 et 11.

**Dans le secteur Ni**

- Les aires de loisirs et de sports, les aires de stationnement et les constructions qui y sont liées.
- Les abris de pêche.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toutes constructions engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

**. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.3. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

~~7.2. Aucune construction nouvelle ne peut être édifée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant ou non du régime forestier (et des Espaces Boisés Classés le cas échéant), sauf les constructions autorisées dans le secteur Nf.~~

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec la limite séparative.

7.4. Pas de prescriptions aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

~~7.5. Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux fossés et berges des cours d'eau.~~

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

Si les constructions ne sont pas contigües, la distance entre ces deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

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

Pas de prescription sauf :

- pour les abris pour animaux dont l'emprise au sol ne dépassera pas 50 m<sup>2</sup>.
- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne dépassera pas ~~20 m<sup>2</sup>~~ 30 m<sup>2</sup>.
- les annexes qui seront limitées à ~~30 m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup>, surfaces cumulées, par unité foncière.

**COMMUNE DE MAZELEY**

**ZONE N**

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription, sauf les abris de jardin et les annexes dont la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

## **ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront s'adapter au sol naturel, les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, aucun mouvement de terrain supérieur à 0,50 m ne sera autorisé.

Pour les abris de jardin, les abris pour animaux et les abris de chasse, les couleurs dominantes des toitures seront le rouge ou le vert foncé.

Pour les abris de jardin, le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les variétés fruitières les plus représentées seront les quetschiers, les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers, les poiriers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les tilleuls, les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

Les éléments paysagers repérés au plan \* en application de l'article L.123.1 5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

**COMMUNE DE MAZELEY**

**ZONE N**

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.