

# plan d'aménagement de zone

## 2. RÈGLEMENT

Un pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 27 décembre 1986

Le Maire



**COMMUNE DE MAZAUGUES**

**Z A C**

**DES FERRAILLES**

COMPAGNIE NATIONALE D'AMENAGEMENT  
DE LA REGION DU BAS RHONE  
ET DU LANGUEDOC

## REGLEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

### TITRE I

#### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de MAZAUGUES compris dans la Z.A.C dite "Les Ferrailles" créée par délibération du Conseil Municipal en date du

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

1. Les règles de ce plan d'aménagement se substituent à celles des articles R 111-4, R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'urbanisme.
2. Demeurent notamment applicables les dispositions :
  - . des articles L 111-9 et L 421-3 du Code de l'urbanisme,
  - . des articles R 111-2 à R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
3. Restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan d'aménagement les dispositions:
  - a) de l'article R 111-15 du code de l'urbanisme rappelé ci-après : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, "lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national"...
  - b) de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme
  - c) de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme

4. S'ajoutent aux règles propres de l'aménagement de la zone, les prescriptions prises au titre de la législation spécifique concernant :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées sur un document annexé.

5. D'autres indications figurent sur le plan de zonage du plan d'aménagement, conformément à l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment :

Du périmètre sensible défini en application des articles R.142-1 et R 142-2 du code de l'urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire de la Z.A.C.

- ARTICLE 3 - DIVISION EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de la Z.A.C des ferrailles est composé d'une seule zone réservée à l'habitation individuelle accompagnée de la voirie et des espaces verts aménagés.

- ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures en application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires notamment par la nature du sol.

- ARTICLE 5 - POSTE DE TRANSFORMATION

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas au poste de transformation d'E.D.F à l'exception de celle concernant l'aspect extérieur.

## TITRE II

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère urbain, affectée à l'habitat individuel sous forme d'habitations groupées ou isolées.

Le nombre de logements autorisés est de 20 logements.  
Compte tenu de l'ensoleillement dont bénéficie la zone (une attention particulière devra être portée aux orientations des habitations).

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

Seul les logements individuels sont autorisés y compris aires de repos et de stationnement particuliers.

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc...

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

##### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

##### 2. Assainissement urbain

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement pour l'évacuation des eaux résiduaires, usées et vannes, conformément aux dispositions du règlement de service gestionnaire.

### 3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction, collectées par gouttières ou cheneaux, seront conduites dans les caniveaux d'évacuation prévus à cet effet.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement vanne urbain.

#### A. RESEAUX E.D.F et P.T.T

Toutes les distributions d'énergie électrique et de télécommunication seront installées en souterrain.

#### - ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

#### - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'emprise des voies de desserte internes à l'opération les constructions pourront être implantées :

à 3.00 m minimum pour les façades ouvertes

à 1.50 m pour les façades aveugles de façon à laisser un accès périphérique.

#### - ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE DE LA Z.A.C

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites périphériques de la Z.A.C

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE LA Z.A.C

Les constructions à usage d'habitation non contigues doivent être au moins disantes de 3 M dans la mesure du possible elles devront être liées par un système de pergolas. Elle pourront être implantées sur les limites séparatives ou a 1.50 M en cas de pignons aveugles.

- ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

- ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue

Elle est mesurée à l'égout du toit et chaque corps de bâtiment par rapport au niveau du sol fini tel qu'il figure sur les documents topographiques et coupes de référence qui devront être obligatoirement joints à toute demande de permis de construire.

2. La hauteur maximale des constructions mesurés dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder :

. 3,50 m pour les parties des bâtiments d'habitation à R + 0

- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Couvertures

Pour donner un aspect individualisé à chaque logement, les couvertures seront réalisées soit en tuiles de couleur ocre (rouge proscrit), avec des pentes n'excédant pas 30 % soit en toitures terrasses autorisées pour varier les volumes.

3. Façades et revêtements

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 28 M.

La couleur des matériaux de construction devra être de teinte sobre en harmonie avec les nuances existantes.

Cependant, une étude de teinte (menuiseries et enduits) peut être envisagée.

#### 4. Souches

Les souches devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles devront être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

#### 5. Clôtures

Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages à simple ou double torsion plus murets éventuels de 40 cm, doublés de haies vives.

#### - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs doit être prévu en dehors des voies de desserte.
2. Il est exigé 1,2 places par logement dont 0,2 places seront banalisées.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts (minimum 20 % de la surface) ou minéral (placette, aire de jeu, cheminement, piéton).

Un programme de plantations devra être joint à la demande de permis de construire.

#### Section III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

#### - ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le droit à construire global fixé pour cette zone s'élève à 1.800 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette

#### - ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT