

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Mazaugues.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (POS) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Il comporte également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Des terrains classés comme boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 sont :

- La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan
- La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan
- La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend deux secteurs UCa et UCb délimités par des tiretés et repérés par les indices UCa et UCb au plan.
- La zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan
- La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend trois secteurs UEa, UEb et UEc délimités par des tiretés et repérés par les indices UEa, UEb et UEc au plan.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 sont :

- La zone NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice NA au plan
- La zone NB délimitée par un tireté et repérée par l'indice NB au plan. Elle comprend deux secteurs NBa et NBb délimités par des tiretés et repérés par les indices NBa et NBb au plan.
- La zone NC délimitée par un tireté et repérée par l'indice NC au plan.
- La zone 1ND délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1ND au plan. Elle comprend cinq secteurs 1NDa, 1NDb, 1NDc, 1NDd et 1NDp délimités par des tiretés et repérés par les indices 1NDa, 1NDb, 1NDc, 1NDd et 1NDp au plan.

Les documents graphiques comportent également :

- **les terrains classés espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer
- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan d'occupation des sols 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 par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne peuvent concerner les articles 4 (desserte par les réseaux), 5 (superficie des terrains), 9 (emprise au sol) et 11 (aspect extérieur)

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant dans la zone n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou sont sans objet à leur égard.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit par un sinistre quelconque, il peut être reconstruit dans un volume identique ou inférieur mais jamais supérieur.

ARTICLE 4 - ZONE D'INTERET ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés

inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants-projets d'urbanisation.

Références aux textes :

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (JO du 15.10.1941), validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 (JO du 14.10.1945).
- Code de la construction et de l'habitation, article L 112-7.
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques, etc... (JO du 26.2.1993, pages 3032 et suivantes, en particulier article 2).

ARTICLE 5 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions (piscines non comprises), mesurée au niveau du sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : CONDITIONS DE MESURE

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse.

La **hauteur absolue** d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La **hauteur frontale** d'une construction édifée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

