

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES U**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien de Murviel-lès-Béziers dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain est dense avec des constructions édifiées le plus souvent en ordre continu.

Cette zone regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales sans nuisances notamment.

La zone UA est divisée en deux secteurs :

- UA1 : ce secteur correspond au noyau central du village édifié sous la forme d'une circulade médiévale qui constitue aujourd'hui les « boulevards de ceinture » (ancien remparts). Ce secteur est d'une époque antérieure au 20ème siècle pour la plus grande partie des constructions et présente un très fort intérêt architectural, patrimonial et culturel, notamment du fait de la présence de l'ancien château féodal, de la mairie et de l'église paroissiale Saint-Jean-Baptiste qui sont trois édifices emblématiques et chargés d'histoire du cœur de village.
- UA2 : ce secteur est contigu au précédent et vient se greffer à la circulade médiévale du cœur de village. Il correspond aux extensions urbaines du début du 20ème siècle communément appelées « faubourgs vigneron » du fait de l'essor de cette culture agricole qui a conduit à une extension du village pour aménager et construire des espaces plus importants hors des murs. Ce secteur a des caractéristiques urbaines et architecturales semblables à UA1 bien qu'elles puissent varier.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone UA est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :**
 - Église paroissiale Saint-Jean-Baptiste, inscription par arrêté du 05 juillet 2006
 - Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques (Circulade), approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2007
- **AC2 : Servitude de protection des monuments naturels et sites**
 - Site du château féodal et de l'église Saint-Jean-Baptiste, classement par décret en Conseil d'État du 21 août 2003
- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbaridié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone UA est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UA est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à FAIBLE** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :

- RD19, de la rue Raymond Bernadou au lotissement les Ouribels, catégorie 4, bande affectée de 30 mètres de part et d'autre du bord de la voie ;
- RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UA – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Autorisé sous condition
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé sous condition
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé sous condition
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

Article 2. UA –CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles et forestières

1.1. En secteur UA1

Les constructions à destination d'exploitation agricoles ou forestières sont interdites.

1.2. En secteur UA2

Les constructions à destination d'exploitation agricoles ou forestière sont admises à condition :

- Qu'elles entrent dans le cadre d'une activité existante à la date d'approbation du PLU,
- Qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou de la reconstruction dans le même volume d'un bâtiment existant

Le changement de destination d'une construction existante pour agrandir une exploitation agricole est également autorisé.

2. Commerce et activités de services

Les sous-destinations de constructions et d'occupations du sol autorisées sous conditions pour les secteurs UA1 et UA2 sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même, peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Que leur volume ou leur aspect soit compatible avec le milieu environnant

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

4. Les entrepôts

En secteur UA1, les constructions à destination d'entrepôts sont interdites.

En secteur UA2, les entrepôts commerciaux, artisanaux ou agricoles sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales, artisanales ou agricoles existantes à proximité.

5. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;

- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

6. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

7. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-1-2 du code de la construction).

8. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UA – MIXITÉ SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrera au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés/sociaux. Le nombre de logements aidés/sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements \times 20% = 24,4 logements aidés/sociaux arrondi à 25). Cette disposition s'applique également aux divisions d'immeubles existants sans création de surface de plancher.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UA – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à au moins 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques les desservant. Cette disposition s'applique également aux voies privées non ouvertes à la circulation publique ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

1.1. Balcons

Les balcons en surplomb des voies et emprises publiques peuvent être autorisés sous réserve :

- que les voies et emprises publiques dans lesquelles doivent être réalisés les surplombs aient une largeur, mesurée en tout point de la construction, d'au moins 4,00 mètres ;
- que le surplomb est au plus égal à 0,60 mètre ;
- que la sous-face du surplomb soit située à au moins 3,50 mètres du niveau fini des voies et emprises publiques, mesurés en tout point du surplomb.

La création de balcons doit respecter l'harmonie de l'ordonnancement des façades, notamment les symétries lorsqu'elles existent.

1.1.1. En secteur UA1

Les balcons débordant de plus de 0,30 mètre sur le domaine public sont interdits. Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont pros crits. Les garde-corps à créer doivent être constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

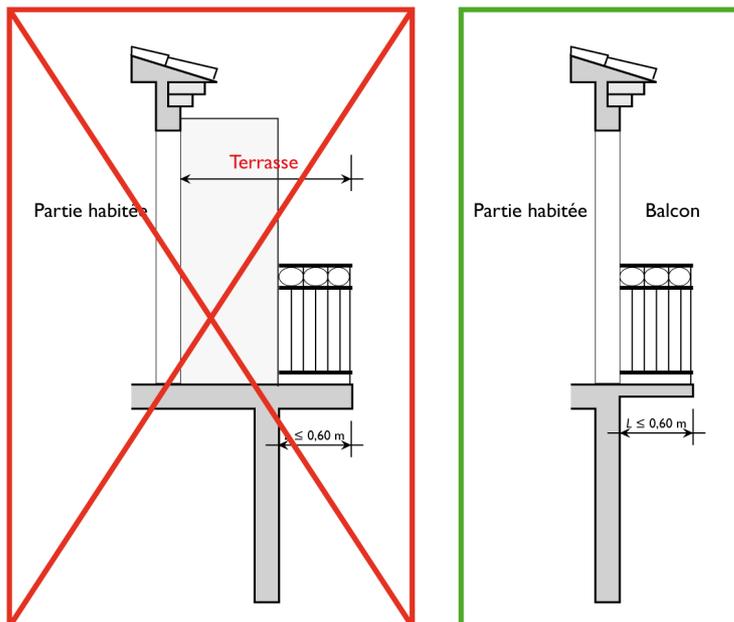


Schéma explicatif: définition d'un balcon

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1. En secteur UA1

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2.2. En secteur UA2

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, c'est-à-dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 10,00 mètres.

2.3. Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises ou imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant,
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative,
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas 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 ($L=H/2 > 3$ m).

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les piscines doivent être implantées à une distance, mesurée en tout point, d'au moins 1,00 mètre de toute limite.

Les locaux techniques sont soumis aux règles applicables aux constructions.

4. Hauteur des constructions

4.1. Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des constructions sont divisées en section d'au plus 20 mètres de longueur et la hauteur totale est mesurée au centre de chaque section. Pour les constructions nouvelles, chaque section devra être de longueur identique afin de restituer une partition des façades proches des constructions existantes.

4.1.1. En secteur UA1

La hauteur totale des constructions est de **15,00 mètres maximum** avec au plus 4 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+3).

4.1.2. En secteur UA2

La hauteur totale des constructions est de **12,00 mètres maximum** avec au plus 3 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+2).

4.2. Hauteur relative

Pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur peuvent être adaptées aux volumes bâtis existants. La règle de hauteur relative, lorsqu'il en est fait usage, se substitue à la règle de hauteur totale. Cette règle est applicable à toute construction nouvelle et/ou surélévation de construction existante.

La hauteur relative est mesurée à partir des voies et emprises publiques jusqu'à l'égout ou l'acrotère de la construction.

4.2.1. En secteur UA1

La hauteur relative maximale autorisée est celle de la construction mitoyenne la plus élevée. Le nombre de niveaux est limité à :

- 3 niveaux (R+2) quand les voies et emprises publiques qui desservent les constructions ont une largeur intérieure à 5,00 mètres,
- 4 niveaux (R+3) quand les voies et emprises publiques qui desservent les constructions ont une largeur supérieure à 5,00 mètres.

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,50 mètres maximum. Deux immeubles mitoyens ne peuvent avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+1/R+3/R+3 = interdit
- R+3/R+2/R+3 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

4.2.2. En secteur UA2

La hauteur relative maximale autorisée est celle de la construction mitoyenne la plus élevée.

La différence de hauteur entre deux rives d'égouts ou deux acrotères voisins sera de 3,50 mètres maximum. Deux immeubles mitoyens ne peuvent avoir une différence de plus d'un niveau entre eux. Exemple :

- R+0/R+2/R+2 = interdit
- R+2/R+1/R+2 = autorisé

Un alignement des rives d'égout pourra être imposé.

4.3. Hauteur en limites séparatives

Les constructions annexes implantées en limites séparatives auront une hauteur totale maximale de 4,50 mètres.

Article 5. UA – STATIONNEMENT

1. Pour les constructions à destination d'habitation

En aucun cas un même emplacement de stationnement peut être affecté à plusieurs logements.

Dans tous les cas, il sera exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation prévoyant 2 logements et plus, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement.

Le pétitionnaire devra démontrer que l'accès aux emplacements de stationnement est suffisamment dimensionné pour chaque véhicule et qu'il ne génère aucune gêne ou trouble à la circulation sur les voies et emprises publiques qui les desservent.

1.1. Logements existants

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues. Lorsqu'il existe plus de deux places par logement existant, les places supplémentaires peuvent être affectées à d'autres logements créés.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions du présent article n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

1.2. Nouveaux logements

Il est exigé la création d'au moins 2 places de stationnement pour tout nouveau logement en plus des emplacements existants affectés aux logements maintenus. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux divisions d'immeubles en plusieurs logements avec ou sans changement de destination.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2. Pour les autres destinations et sous-destination de construction

Si des stationnements sont réalisés, le nombre de places sera proportionné aux besoins des établissements, à la fois pour le personnel et les visiteurs éventuels. Un minimum d'une place de stationnement par emploi sera réalisé.

3. Exception

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application du 1 de l'article 5 de la zone UA est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres des constructions, les places nécessaires qui lui font défaut.

Article 6. UA – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de la zone UA vise à favoriser la mise en valeur du bâti ancien. Les règles suivantes énoncées pour les constructions anciennes peuvent ne pas correspondre aux constructions contemporaines.

Il est rappelé que le permis de construire 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 (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les reconstructions à l'identique après un sinistre ne sont pas tenues de respecter les dispositions ci-après.

Les constructions inscrites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments classés peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. En cas de contradiction avec le PLU, les prescriptions de l'ABF priment.

1. Toiture et couverture

1.1. Toitures

L'agencement des toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes (de la construction concernée, des constructions mitoyennes et avoisinantes). Les versants de la toiture seront, de préférence, dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions existantes supérieures à 35% peuvent être conservées dès lors qu'aucune intervention sur la maçonnerie n'est nécessaire. Dans le cas où la maçonnerie doit être modifiée (rehausse d'une construction), la pente de toiture devra être ramenée entre 20% et 35%.

Pour les constructions nouvelles et reconstruction après une démolition, les pentes de toitures seront comprises entre 20% et 35%.

Pour les extensions et surélévations des constructions existantes, les pentes de toiture s'approcheront de celles des constructions existantes.

Les débords de toit seront conservés et restaurés ou restitués.

En secteur UA1, les toitures terrasses sont interdites à l'exception de celles mentionnées au 1.4 du présent article.

En secteur UA2, les terrasses et toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées et accessibles et dans les cas mentionnés au 1.4 du présent article.

1.2. Couverture

Les couvertures des toits doivent être couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite de couleur chaude et non uniforme.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

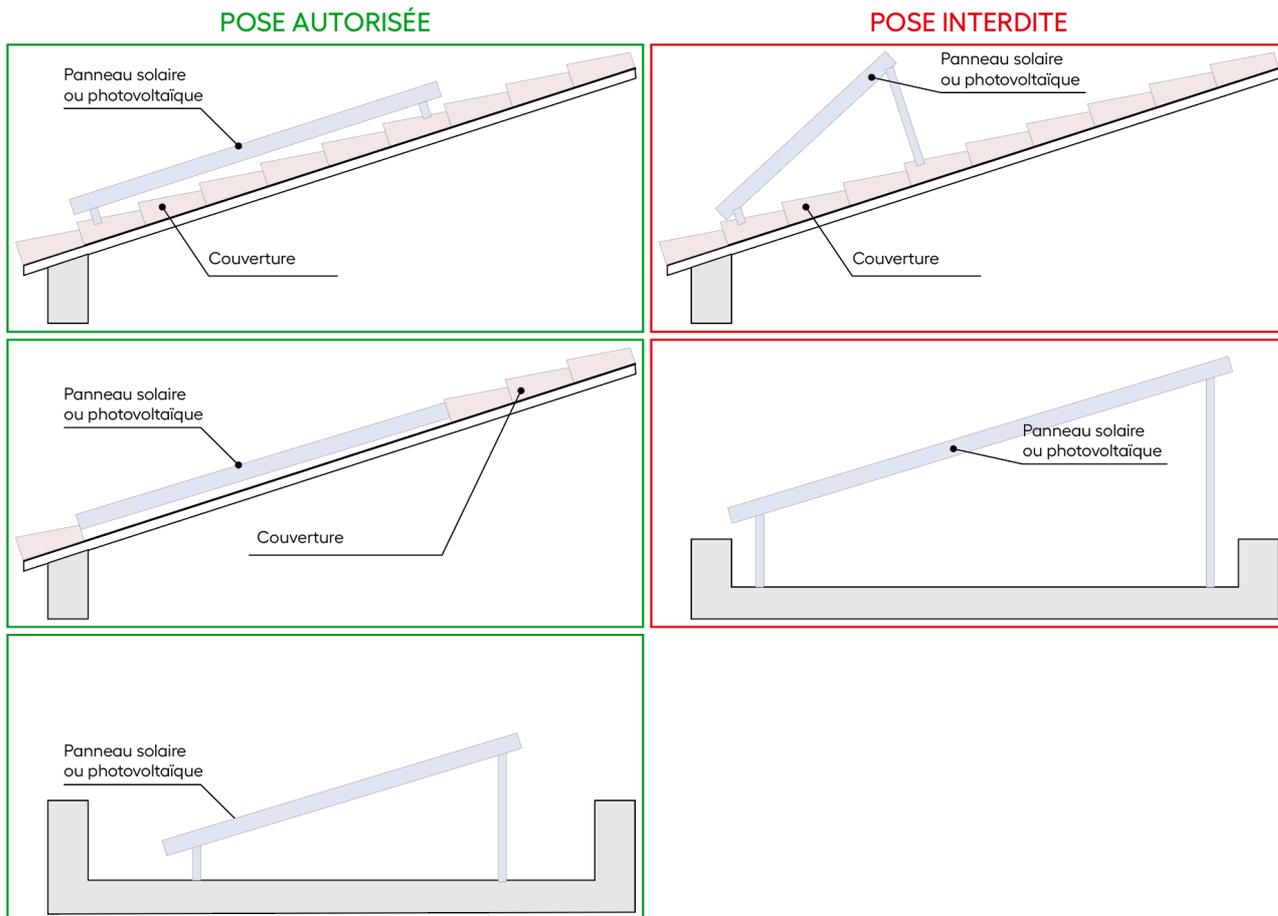


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

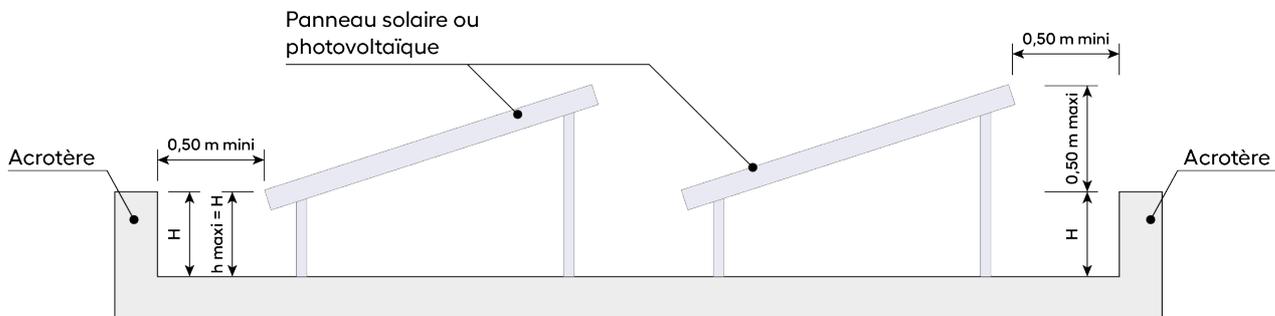


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

1.3. Finition des couvertures

Toute rive d'égout doit présenter un débord de toiture. Ce débord est limité à 0,50 mètre maximum. Les débords peuvent être réalisés des manières suivantes :

- une génoise traditionnelle (non préfabriquée) composée d'un à trois rangs et dont chaque rang peut être intercalé avec un parefeuille. Les génoises ne doivent pas être peintes ;
- une corniche dont le dessin, si elle est moulurée notamment, sera en accord avec l'aspect général des façades.

Aucun débord n'est autorisé sur les rives latérales des murs pignons. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes qui disposent d'un débord latéral.

Les faîtages et arêtiers seront traités de la même façon que les couvertures. Les éléments décoratifs de couverture de type pigne de pin sont interdits sauf s'ils participent à reconstituer l'aspect originel de la construction.

Les acrotères doivent favoriser la dissimulation d'éléments techniques disposés en toiture (groupe de climatisation, etc.).

1.4. Terrasse en toiture

Les terrasses en toiture peuvent être autorisées sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Seules les terrasses par « éventrement de toiture » et « à la manière de séchoir » sont autorisées.

Dans le cas d'une création par « éventrement de la toiture », les conditions suivantes doivent être réunies :

- Être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- Être située au dernier niveau de la construction,
- Préserver la façade d'origine dans le cas où le bâtiment n'est pas surélevé,
- Maintenir la continuité visuelle de la toiture entre la façade principale et la façade en retrait,
- Conserver les éléments de rives et de couvertures d'origines pour les constructions existantes,
- Restituer la façade d'origine et les éléments de rives dans le cas où la construction est surélevée, ainsi que la continuité visuelle.

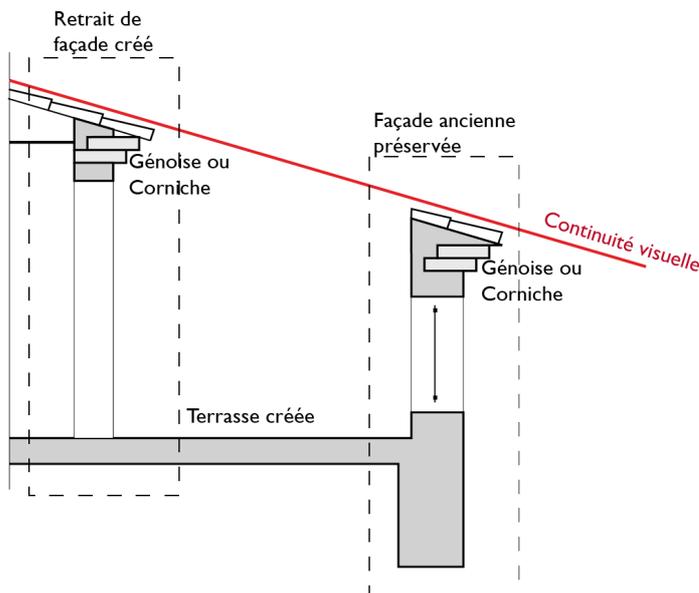


Schéma explicatif : Principe de respect de la continuité visuelle des toitures lors de la création d'une terrasse en toiture par éventrement

Les terrasses par éventrement de toiture sont assimilées à des toits terrasses.

Dans le cas d'une création « à la manière de séchoirs », les conditions suivantes doivent être réunies :

- être intégrée dans le gabarit de la construction, sans débord ;
- si elles sont situées au dernier niveau, qu'elles soient intégralement couvertes ;
- que la trame de la façade d'origine soit restituée dans le cas où la construction est surélevée ;
- que la façade d'origine soit préservée dans son ensemble si la construction n'est pas surélevée ;
- que, le cas échéant, les poteaux soient de section carrée ou rectangulaire.

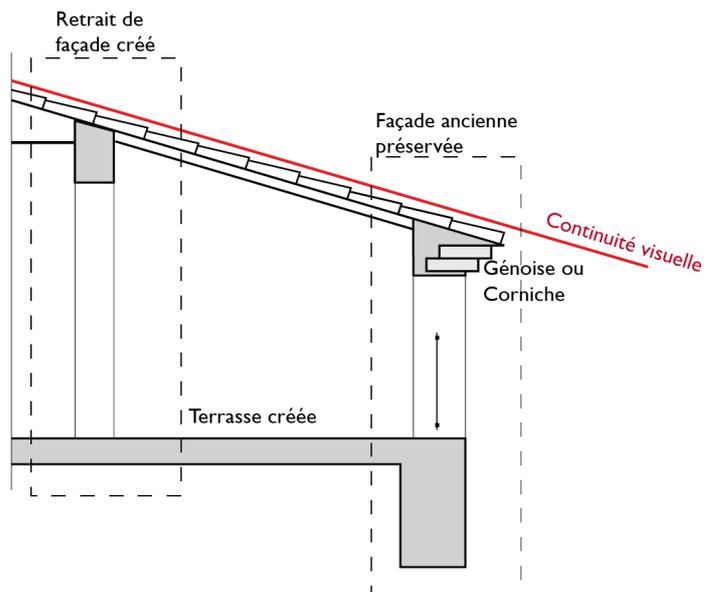


Schéma explicatif : Principe de création d'une terrasse en toiture « à la manière de séchoirs »

L'évacuation des eaux de pluie de terrasse par gargouille est interdite.

1.5. Ouvrages techniques - Châssis de toit - Cheminées

1.5.1. Ouvrages techniques et les éléments situés en toiture

Les ouvrages techniques et les éléments situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

1.5.2. Châssis ou fenêtre de toit / ouverture en toiture

La surface totale des châssis de toit ne pourra excéder 15% du pan de couverture. Chaque châssis sera d'une surface inférieure à 1 m². Leur localisation devra être étudiée de manière à limiter leur impact visuel. Ils seront notamment axés sur les travées des baies de la façade concernée. La plus grande longueur sera implantée dans le sens de la pente de toiture.

Les lucarnes, chien-assis, lanterneaux et tout autre système d'éclairage en toiture non cité ci-avant est interdit.

1.5.3. Souches de cheminée

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté (y compris sortie à ventouse).

1.5.4. Zinguerie ou Chêneaux et descentes d'eau pluviales

Qu'il s'agisse de descente de toiture ou de terrasse, le parcours des descentes d'eau devra être vertical. Elles seront implantées de façon à ne pas nuire à l'ordonnement des façades et à ne pas porter atteinte aux éléments de décor. Les coudes et dévoiements dans le plan de la façade sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au raccordement de deux descentes et que leur longueur soit la plus petite possible.

Les gargouilles sont interdites.

2. Aspect des façades

Les constructions doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

Les façades pourront être enduites ou crépis en utilisant des matériaux adaptés au support (exemple : enduit ou crépis à la chaux pour les murs en pierre). La finition des enduits et crépis, quelle que soit leur nature, sera talochée.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la façade principale.

Lorsqu'une construction existante est rehaussée, l'ensemble de la façade doit être traité avec le même soin.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés et mis en valeur (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de blocage, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries...).

2.1. Colorimétrie des façades

Les teintes des enduits et crêpis de façades, des murs de clôture et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans le village. Les teintes utilisées devront être conformes au nuancier applicable sur la commune, annexé au présent règlement.

2.2. Constructions contemporaines

En zone UA2, les constructions contemporaines (bardage bois ou métallique (zinc, aluminium...), ouvertures et percements horizontaux, etc.) peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes et qu'elles ne nuisent pas au maintien du caractère de la zone.

3. Éléments d'architecture

3.1. Percements – encadrements

3.1.1. Percements sur les voies et emprises publiques

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures donnant sur les voies et emprises publiques auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de $1 \times 1,5$ à 1×2).

En zone UA2, les constructions contemporaines* peuvent déroger à la règle précédente et intégrer des ouvertures et percements horizontaux dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes et qu'elles ne nuisent pas au maintien du caractère de la zone.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants tels que frises, faux parements doivent être relevés et repris. On veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes en cas de réalisation de nouvelles ouvertures. Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. Sont également interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère au village ou tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc).

**la notion de construction contemporaine ne couvre pas les constructions modernes au style néo-régional propre aux habitations pavillonnaires de l'Hérault et notamment de Murviel-lès-Béziers.*

3.1.2. Ordonnancement des ouvertures sur les voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes, les rythmes de façade, le rapport plein-vide et les caractéristiques dimensionnelles des ouvertures doivent être respectés. En outre, lorsque la façade d'origine présente un alignement des axes de baies, celui-ci devra être maintenu et poursuivi dans le cas de nouveaux percements. Aussi, les nouveaux percements seront en harmonie dimensionnelle avec ceux existants lorsqu'ils ne sont pas de la même dimension. Lorsque la façade ne présente pas d'alignement des axes de baies, un soin particulier sera porté à la composition des pleins et des vides afin d'assurer un équilibre et une répartition harmonieuse des ouvertures en façade.

Les nouvelles constructions devront s'inspirer de celles existantes dans la composition des pleins et des vides et des rythmes. En outre, l'alignement des axes de baies est imposé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux façades situées sur les terrasses en toiture dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les constructions contemporaines peuvent déroger aux règles ci-dessus dès lors que leur aspect s'intègre au tissu bâti existant.



Schéma explicatif : alignement des axes des ouvertures en façade

3.2. Encadrements

Les encadrements de baies saillantes en pierre de taille appareillée doivent être systématiquement conservés. Ils seront créés suivant le modèle des encadrements existants dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

4. Les menuiseries et éléments menuisés

Les menuiseries vitrées donnant sur les voies et emprises publiques devront être divisées en grands carreaux. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions contemporaines en opposition avec l'architecture traditionnelle de la zone ainsi qu'aux menuiseries vitrées des terrasses en toiture dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les menuiseries d'origine doivent être conservées, restaurées ou refaites dans les formes et les matériaux, correspondants à l'époque de construction de l'immeuble.

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

4.1. Volets

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve que le coffre soit intégré au volume bâti, et qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction. Si le coffre de volet roulant ne peut être disposé de façon non visible, il doit être dissimulé par un lambrequin qui aura la même teinte que la menuiserie.

En zone UA1, les volets en bois traditionnels, battants ou pliables en tableau, doivent être maintenus. Les volets roulants sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial des façades et ils sont à écarter dans le cœur ancien.

4.2. Stores

La pose de stores à lames orientables pourra être acceptée. Ils s'enrouleront sous le linteau de la fenêtre s'ils ne peuvent être intégrés au bâti. Le store, une fois enroulé, est dissimulé derrière un lambrequin de la même teinte que la menuiserie.

4.3. Garde-corps, main courante, grille de défense

Les garde-corps, main-courante, grille de défense seront en ferronnerie, serrureries ou métallerie.

5. Ferronneries – serrureries - métalleries

La couleur des ferronneries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement. La couleur et la teinte seront choisies en harmonie avec celles des façades et des menuiseries.

6. Création de terrasses

La création de terrasses non intégrées aux toitures est autorisée dans le prolongement du niveau du bâti dès lors qu'elle est située à l'arrière de la parcelle et de façon la moins visible depuis les voies et emprises publiques.

Les terrasses peuvent être interdites si elles sont susceptibles de nuire à la qualité du cadre de vie et de créer des vis-à-vis substantiels sur les fonds voisins.

7. Compteurs - Climatiseurs - Boite aux lettres

7.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

7.2. Climatiseurs

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

8. Paraboles – Antennes – Lignes électriques

Les paraboles et antennes sont proscrites en façade. Elles seront implantées en toiture ou sous comble. Dans tous les cas le choix de l'implantation devra limiter leur impact visuel. En cas d'opération groupée, les dispositifs individuels seront proscrits au bénéfice de dispositifs collectifs.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article 7. UA – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont des espaces de pleine terre non imperméabilisés et non artificialisés.

Un minimum de surfaces libres de toute construction, doit être maintenu et planté. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement par tranche de 4 places.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

1.1. En secteur UA2

Pour les parcelles d'une superficie comprise entre 200 et 400m², au moins 10% du terrain doit être réservé en espaces libres.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure 400m², le coefficient d'espace libre est augmenté de 5% par tranche de 100 m² de surface parcellaire supplémentaire dans la limite de 30%. Exemple :

- Pour les parcelles de 400m² à 499 m², au moins 15% du terrain doit être réservé en espaces libres
- Pour les parcelles au-delà de 499 m², au moins 20% du terrain doit être réservé en espaces libres

2. Éléments et espaces protégés

2.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2.2. Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3. Clôtures

3.1. Aspects généraux

Les règles ci-après s'appliquent aux clôtures nouvelles et aux modifications des clôtures existantes lorsqu'elles visent à modifier leur hauteur et leur composition (exemple : transformation d'un mur bahut surmonté d'un grillage par un mur plein toute hauteur). Les clôtures existantes non modifiées ou percées pour créer un portail ou un portillon ne sont pas concernées par les règles ci-après.

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs crépis ou enduits doivent se conformer aux règles d'aspects extérieur des façades. Les murs destinés à être enduits ou crépis doivent l'être sur toutes leurs faces.

Les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser les vues sur les espaces libres et sur les espaces verts des îlots.

3.2. Composition des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

La hauteur des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques est de 1,60 mètre maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini des voies et emprises publiques. Elles doivent être réalisées par un mur enduit.

Les murs réalisés en pierre sèche ou de blocage ne seront pas enduits ni crépis. Les autres murs réalisés en maçonnerie seront enduits ou crépis sur toutes leurs faces de finition talochée.

Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures. Les couronnements en brique et en tuile sont interdits.

3.3. Composition des clôtures en limite séparative de lots

En limite séparative de lots les clôtures peuvent avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres constituées d'un mur enduit de 1,40 mètre maximale surmonté d'un grillage sauf convention contraire entre voisins, sans déroger à la règle de hauteur maximale et sous réserve des dispositions du code civil.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UA – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Voir article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Voirie

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

Article 9. UA – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

2. Défense incendie

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3. Assainissement eaux usées

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

6. Ordures ménagères

Voir article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Murviel-lès-Béziers constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements de moyenne à faible densité (lotissements d'habitat pavillonnaire, lotissements d'habitat groupé, etc).

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD comprend des secteurs UD1 dans lesquels des densités plus importantes sont observées ou souhaitées. Il s'agit de secteurs d'habitat collectif composés ou à composer d'immeuble de plus de deux niveaux afin de renforcer la densité du tissu urbain existant tout en assurant une intégration cohérente avec le tissu pavillonnaire.

L'objectif est de maintenir le caractère résidentiel de la zone et ses caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, notamment par la présence d'espaces libres de pleine terre paysagers.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone UD est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales**
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone UD est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- un secteur de périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble chemin de l'Horte au titre de l'article R.151-221 du code de l'urbanisme.

La zone UD est également comprise dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Labéouradou » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UD est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- un aléa incendie **TRÈS FAIBLE à EXCEPTIONNEL** d'après la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :
 - RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UD – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé sous condition
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
	Cinéma	Autorisé sous condition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone,

Article 2. UD –CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Exploitations agricoles

Les extensions des exploitations agricoles et les nouvelles exploitations agricoles qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

2. Commerces et activités de services

Les constructions à destination de commerces et d'activités de services sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

3. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Seuls les locaux techniques nécessaires aux réseaux sont autorisés tels que local fibre optique, transformateur électrique, poste de refoulement, etc. Les équipements des réseaux tels que les stations d'épuration sont interdits.

4. Les bureaux

Les constructions à destination de bureaux sont admises sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

5. Installations classées pour l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

6. Changement de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

7. Divisions

La création de tout nouveau logement, même issu d'une division d'un bâti existant est soumise à déclaration préalable. (Cf. article L111-6-1-2 du code de la construction).

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. En aucun cas elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

8. Terrassements

Les affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions autorisées aux articles 1 et 2, notamment pour la création de sous-sols et rampes d'accès, et à la réalisation de piscines.

Article 3. UD – MIXITÉ SOCIALE

Toute opération conduisant à la création de plus de 3 logements consacrera au moins 20% du nombre total de logements à produire pour la réalisation de logements aidés/sociaux. Le nombre de logements aidés/sociaux sera toujours arrondi à l'unité supérieure (exemple : 122 logements \times 20% = 24,4 logements aidés/sociaux arrondi à 25). Cette disposition s'applique également aux divisions d'immeubles existants sans création de surface de plancher.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UD – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres et inférieure à 5,00 mètres sur les routes départementales.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

- Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- Lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8,00 mètres d'emprise totale.
- Pour les constructions annexes.

Les pergolas et carports d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peuvent être autorisés en limite des voies et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les constructions ont une longueur cumulée sur la même limite de 10,00 mètres et que leur hauteur totale est plus égale à 4,00 mètres. Quand ces conditions ne sont pas réunies, les constructions doivent s'implanter à un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 15,00 mètres ;
- Lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- Lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération d'ensemble.

3. Implantation des piscines et des constructions annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les piscines doivent être implantées à au moins 1,00 mètre de toute limite.

Les locaux techniques et autres annexes sont soumis aux règles applicables aux constructions.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation de la construction afin qu'elle soit la moins perceptible depuis l'espace public.

Toutefois, les constructions annexes, pergolas et carports d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être autorisés en limite sur les voies et emprises publiques.

4. Hauteur des constructions

4.1. Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des constructions sont divisées en section d'au plus 30 mètres de longueur et la hauteur totale est mesurée au centre de chaque section.

La hauteur totale maximale des constructions est de 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+1).

En UDI, la hauteur totale est fixée à 12,00 mètres maximum, avec au plus 3 niveaux, rez-de-chaussée compris (R+2).

Article 5. UD – STATIONNEMENT

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile mais également au services publics et assimilés (courriers et colis).

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1. Pour les logements

Il sera réalisé pour les constructions à destination de logement au minimum 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement.

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement dans les espaces collectifs. Le nombre de place sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

2. Pour les hébergements

Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli. En outre, il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m² conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Pour les bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule et 1 emplacement vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m² de surface de plancher.

Conformément à l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement d'un commerce soumis à l'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L.752-1 du code du commerce peut être égale à la surface de plancher affectée au commerce.

6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé, ainsi que 1 emplacement vélo par tranche de 5 places de stationnement, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 6. UD – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire 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 (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35% ni être inférieures à 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% maximum du rez-de-chaussée construit.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Toute toiture doit comporter un débord constitué soit d'une génoise (1 à 2 rangs), soit d'une corniche, soit d'un débord par avancée de charpente qui sera obligatoirement habillé.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

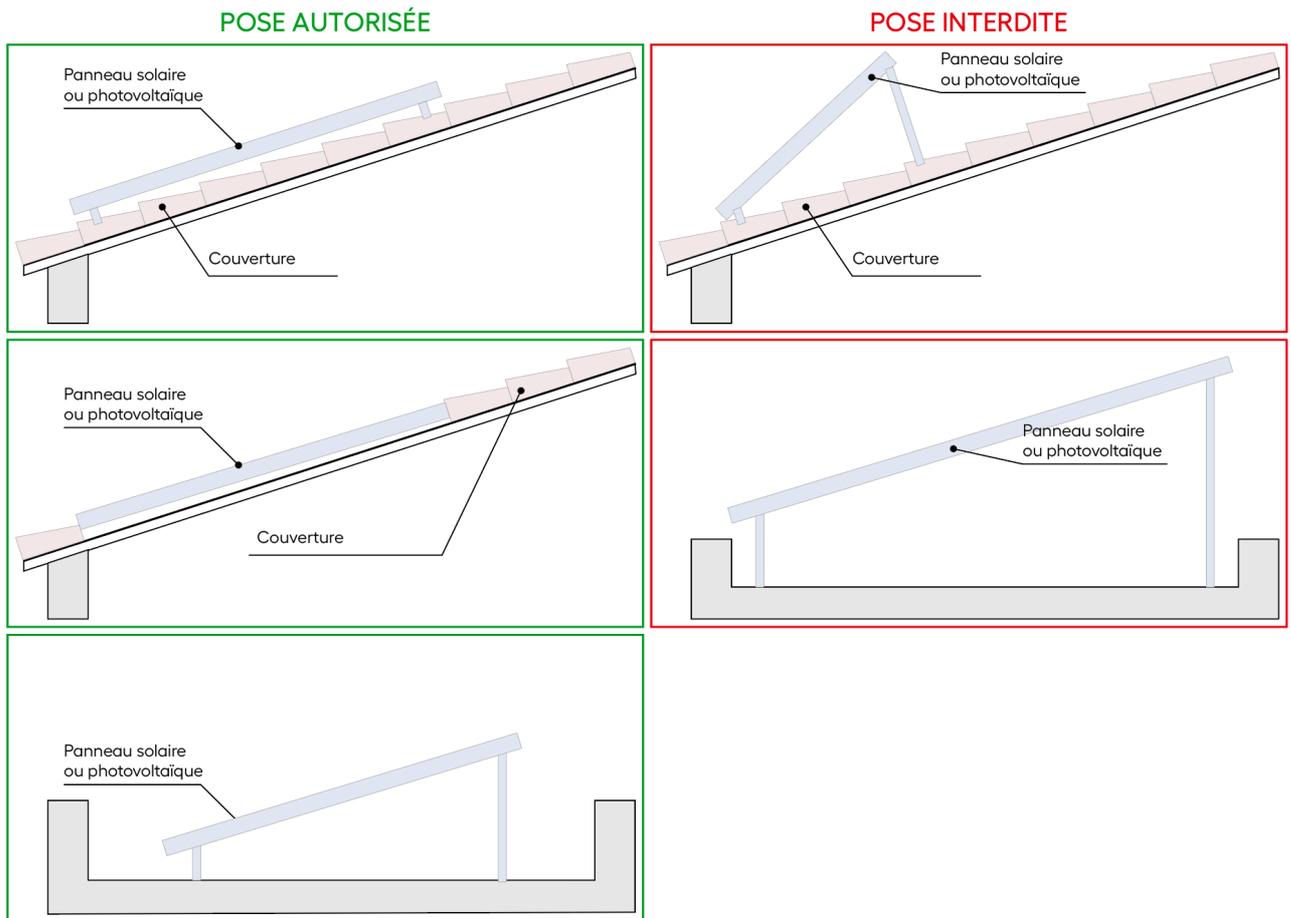


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

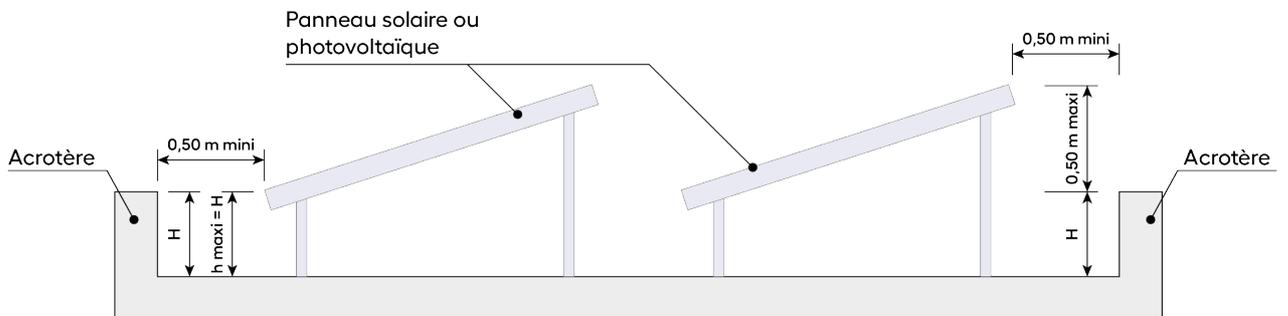


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustré...).

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

4. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

4.1. Volets

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits. Les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

4.2. Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

5. Ferronneries

Les éléments de ferronnerie, serrurerie et métallerie extérieurs tels que garde-corps et grilles de défense respecteront le nuancier joint en annexe du présent règlement.

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est à éviter ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. UD – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m², 75% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface comprise entre 300 m² et 500 m², 60% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m², 50% de l'assiette foncière des constructions.

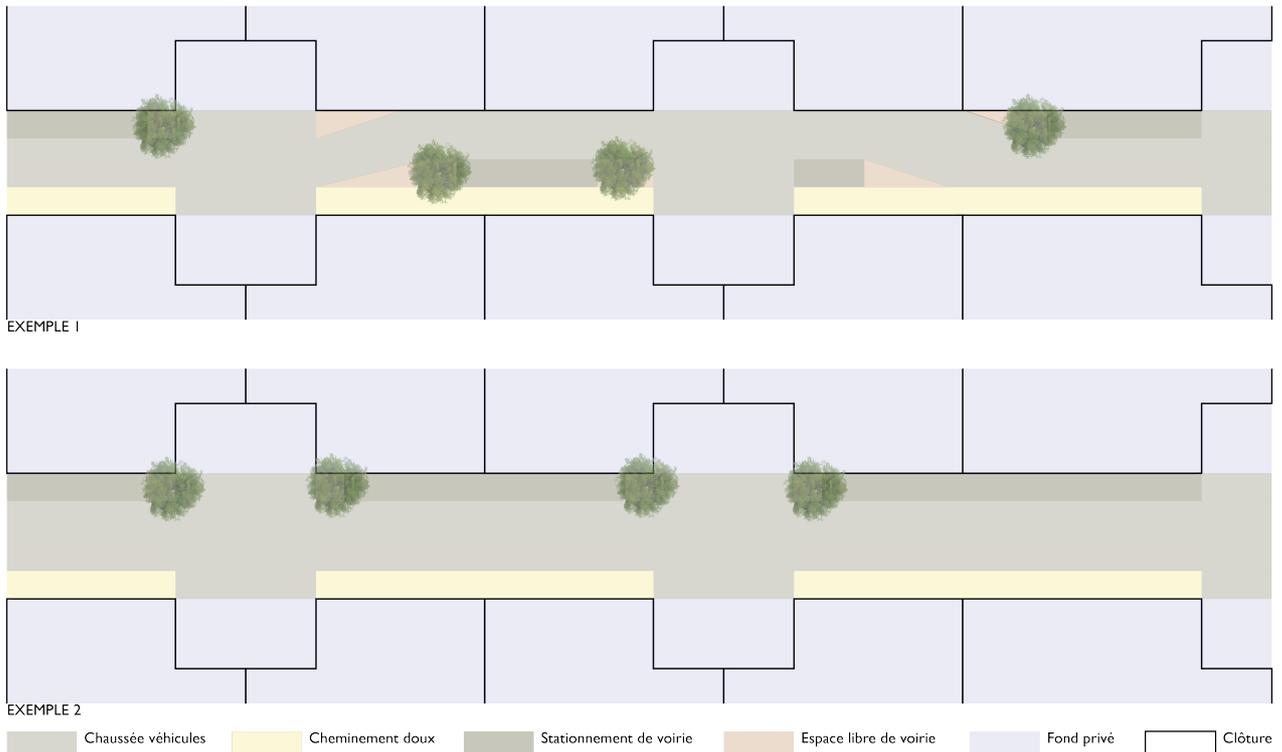
2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à :

- Pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m², 10% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface comprise entre 300 m² et 500 m², 15% de l'assiette foncière des constructions ;
- Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m², 20% de l'assiette foncière des constructions.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et réfections des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu ;
- Dans les opérations d'ensemble créant des voiries, 1 arbre par tranche de 30 ml de voirie, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 29 ml = 1 tranche soit 1 arbre ; 32 ml = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres pourront être plantés sans alignement sur l'emprise de la voirie (regroupement en poche possible).



Schémas explicatifs : application de la règle de plantation d'arbres sur voirie (linéaire de voirie : 95 ml soit 4 arbres)

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

3.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3.2. Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3.3. Pour les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

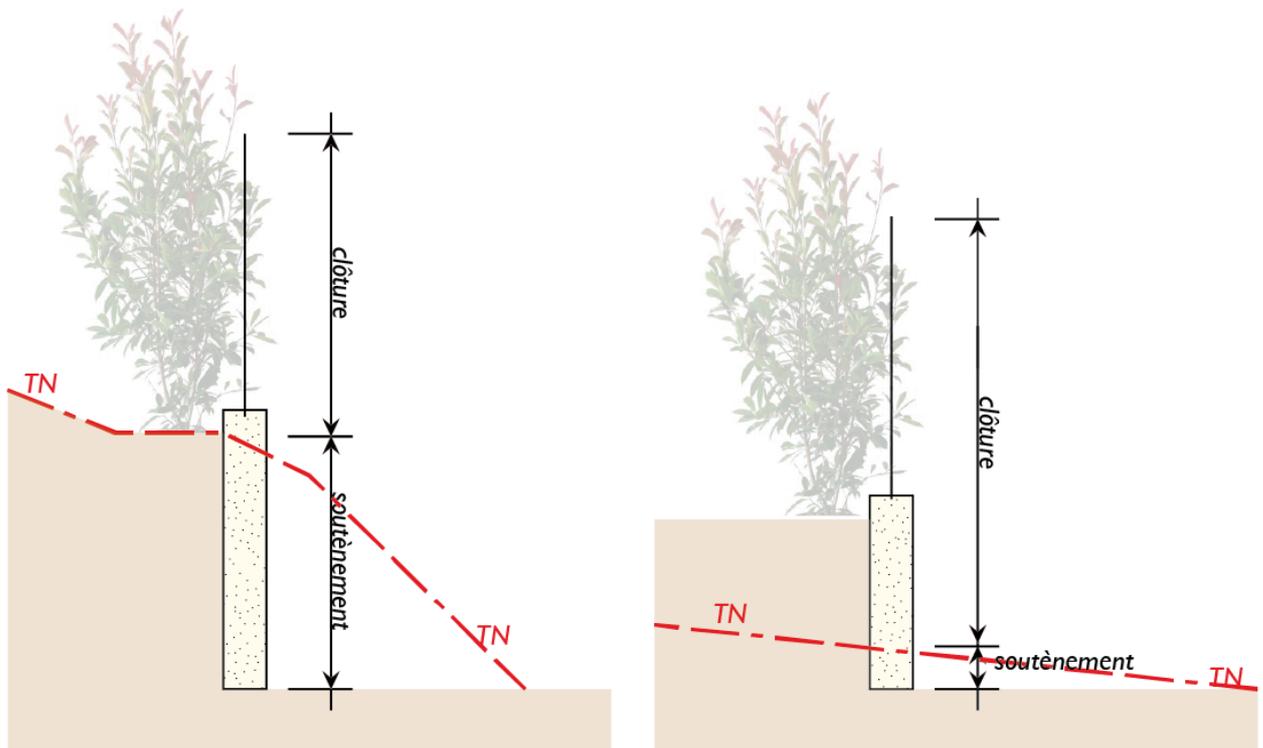
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Clôtures

4.1. Aspects généraux des soutènements

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques constitués d'un mur doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles. Les soutènements sur voies et emprises publiques réalisés en enrochement doivent être plantés d'une végétation rampante *a minima*.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

4.2. Aspects généraux des clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, de haies vives ou de claires voies.

Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures peut être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

4.3. Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahuts pourra varier en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

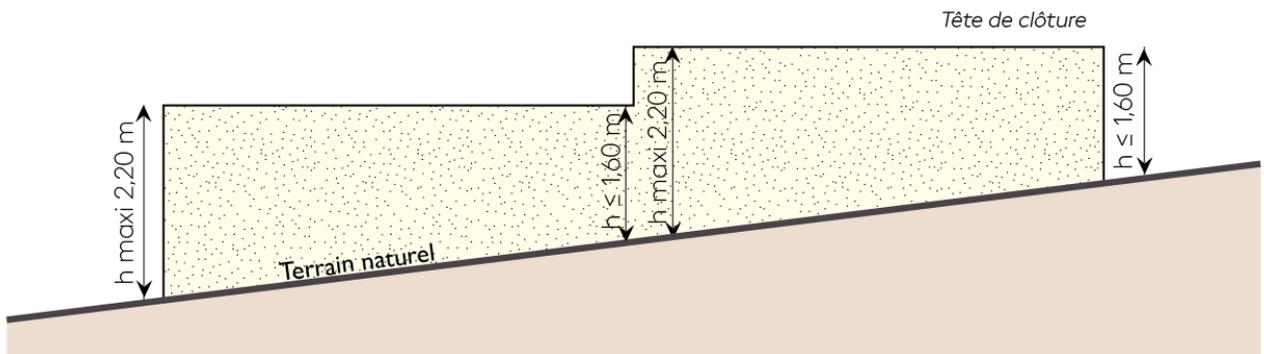


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits au-delà d'une hauteur totale de 3,00 mètres.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

5. Compteurs - Boîte aux lettres

5.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existant, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie). Elles seront situées à proximité des accès des parcelles et de façon accessible depuis les voies publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres seront regroupées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UD – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Voir l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UD – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir l'article 10 des dispositions générales applicables à toutes les zones

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP

1. Caractère de la zone

La zone Uep concerne des secteurs de la commune où sont implantés des équipements d'intérêt collectif et services publics sur des emprises significatives et dont l'organisation urbaine et l'aspect des constructions sont singuliers dans le paysage urbain de Murviel-lès-Béziers. L'objectif est de maintenir ces espaces, leurs caractéristiques et leur vocation afin de permettre le développement de l'offre d'équipements dans la commune, mais aussi le renouvellement et le renforcement de l'offre existante.

La zone Uep couvre 3 secteurs du village :

- À l'est, ce secteur accueille une diversité d'équipements tels que écoles, gymnase, halle de sports, terrains de tennis, football et basket, boulodromes, aire de jeux... ;
- Au cœur de village, ce secteur accueille l'EHPAD et ses extensions future et des services en lien avec des activités médicales et paramédicales ;
- Au sud, ce secteur accueille la station d'épuration de Murviel-lès-Béziers.

La zone Uep comprend un sous-secteur UepI au cœur du village. Il permet la réalisation d'activités de services, en lien avec le pôle médical communal.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone Uep est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- ASI : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone Uep est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone Uep est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN à FORT au sud de la zone ;
- les Obligations Légales de Débroussaillage à caractère permanent ;

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UEP – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergement touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,

- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UEP – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Hébergement

Seuls les hébergements de type EHPAD, maison de retraite, résidence étudiante (gestion CROUS) et foyers de travailleurs sont admis dans la zone.

2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement en Uep I, en lien avec le pôle médical communal.

Article 3. UEP – MIXITÉ SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UEP – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement ou à un retrait d'au moins 2,00 mètres de toute limite.

En Uep I, les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

2. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faitage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres. Toutefois, pour les hébergements, la hauteur totale maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres.

Article 5. UEP – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile et devra aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des équipements, à la fois pour le personnel et les visiteurs et au regard des capacités de stationnement déjà présentes dans la zone afin de favoriser leur mutualisation.

Les nouvelles aires de stationnement devront comporter une part minimale de 50% d'emplacements perméables quel que soit le procédé utilisé.

Article 6. UEP – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire 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 (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Couverture

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

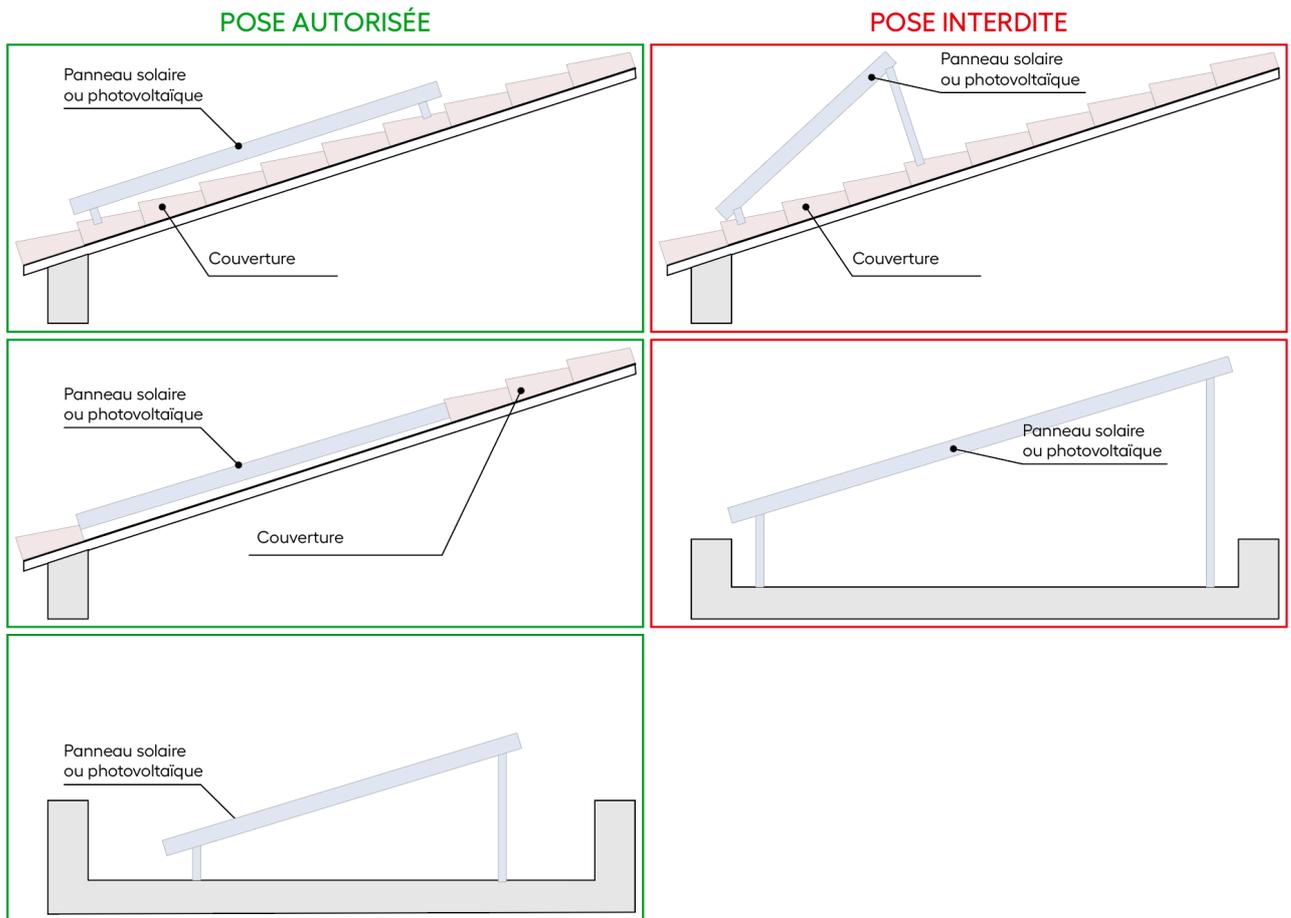


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

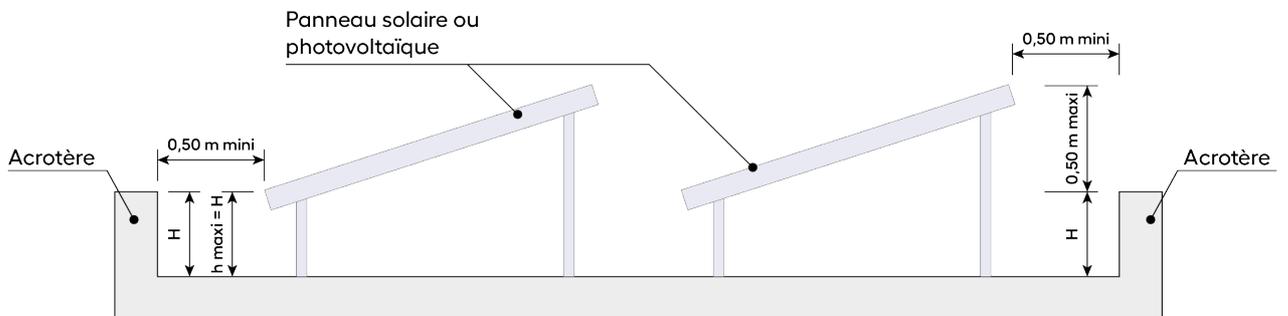


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les châssis/fenêtres de toit sont autorisés, de même que les lanterneaux. Les lucarnes et tout autre moyen d'éclairage naturel en toiture sont interdits (plaques translucides, tuiles de verre, etc.).

2. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades composées de plus de 2 matériaux et/ou de plus de deux couleurs/teintes sont interdites. Les bardages à lames horizontales sont à privilégier.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolvures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...).

Pour les nouvelles constructions, hors extensions et surélévation d'une construction existante, tous les linteaux seront droits (horizontaux). Pour les extensions et surélévations d'une construction existante, les nouveaux linteaux pourront être identiques ou similaires à ceux existants.

3. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

4. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est à éviter ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

5. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

Article 7. UEP – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre est fixé à au moins 20% minimum de l'assiette foncière de la construction.

Les espaces libres doivent être plantés avec des essences locales et respecter une densité minimale de plantation d'un arbre par tranche de 100 m² de terrain.

Les ouvrages de rétention perméables doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² avec un minimum d'un arbre.

Les aires de stationnement perméables doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface.

Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Éléments et espaces protégés

3.1. Pour les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU

Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

3.2. Pour les éléments protégés non bâtis au titre de l'article L. 151-19 du CU

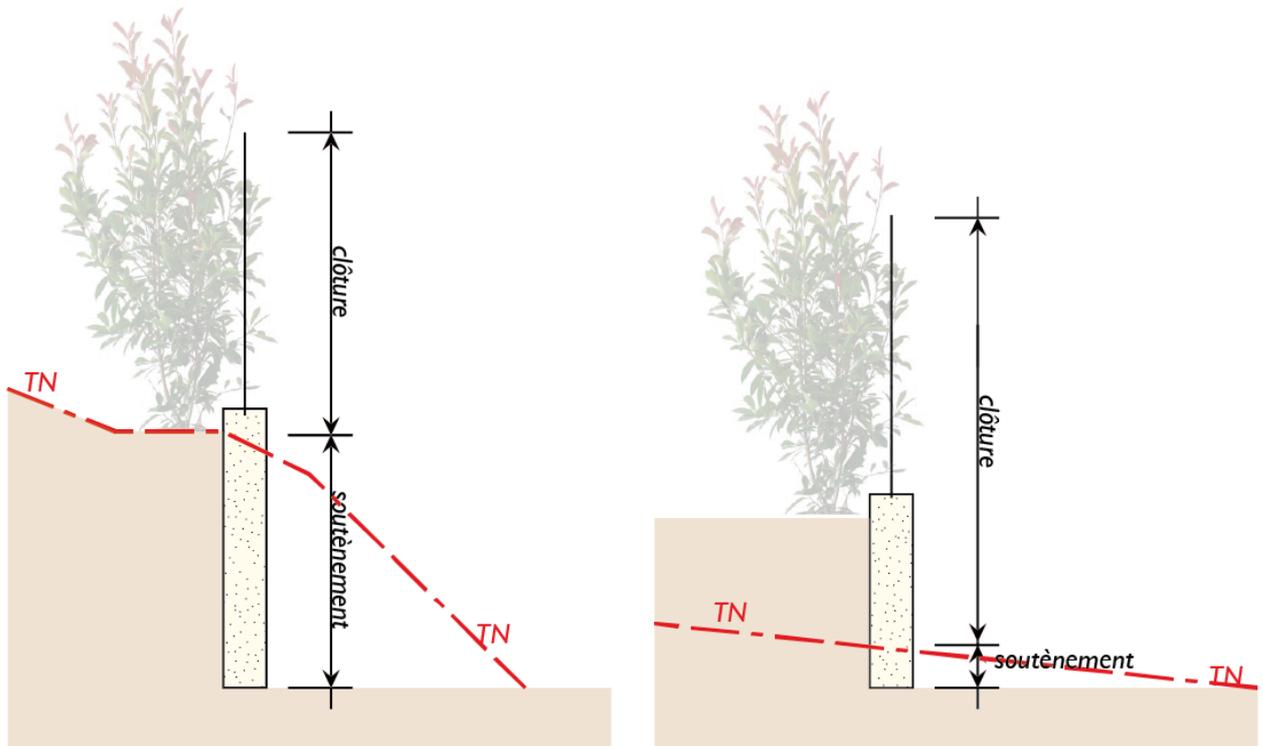
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

4. Clôtures

4.1. Aspects généraux des soutènements

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques constitués d'un mur doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles. Les soutènements sur voies et emprises publiques réalisés en enrochement doivent être plantés d'une végétation rampante *a minima*.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

4.2. Aspects généraux des clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

4.3. Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

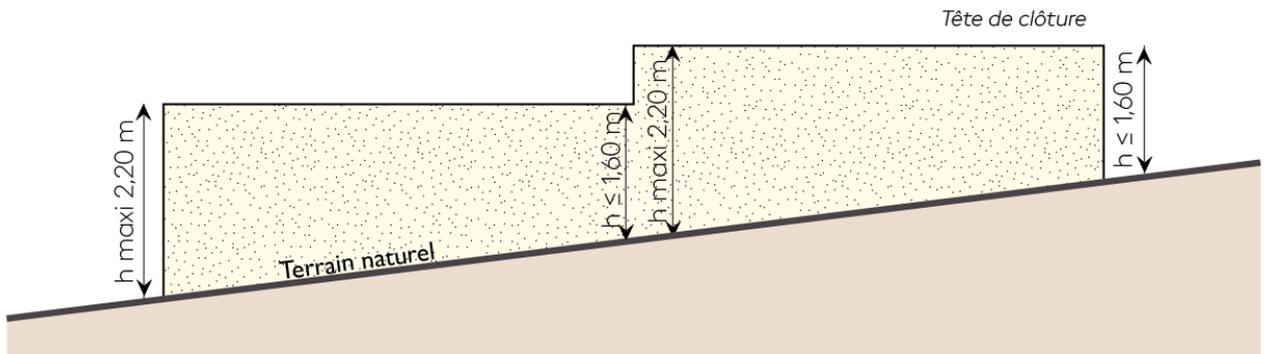


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs clôtures toute hauteur (maximum 1,60 mètre) sont autorisés au droit des portails et portillons d'accès sur une longueur au plus égale à 10,00 mètres sur la limite sur laquelle ils sont implantés. Ils seront enduits sur toutes les faces et intégreront, le cas échéant, les coffrets techniques et boîtes aux lettres (sans saillie).

4.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

5. Compteurs - Boîte aux lettres

5.1. Compteurs

Les compteurs techniques, eau, électricité, gaz et télécommunication, seront regroupés de préférence. Ils seront intégrés aux clôtures.

5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie).

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UEP – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UEP – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP2

1. Caractère de la zone

La zone Uep2 concerne un secteur au nord-est du village sur l'entrée de ville depuis Saint-Geniès-de-Fontedit. Ce secteur à vocation à accueillir des services publics et en particulier la nouvelle gendarmerie de Murviel-lès-Béziers.

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone Uep2 n'est pas concernée par les Servitudes d'Utilité Publique.

3. Prescriptions particulières

La zone Uep2 est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone Uep2 est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles MOYEN.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1. UEP2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergement touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

2. Utilisations et affectations des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,

- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2,00 mètres mesuré à partir du terrain naturel avant travaux qui ne sont pas liés aux constructions, installations et aménagement autorisés dans la zone.

Article 2. UEP2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. Logements

Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et en particulier à la future gendarmerie de Murviel-lès-Béziers.

Article 3. UEP2 – MIXITÉ SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4. UEP2 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est mesurée à partir du nu fini des façades, débords de toiture, éléments de modénature et surplombs exclus.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à au moins 3,00 mètres de toute limite.

2. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions se mesure à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère.

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à :

- 8,50 mètres pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- 12,00 mètres et R+2 pour les logements.

Article 5. UEP2 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur sécurité.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile et devra aménager les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des équipements, à la fois pour le personnel et les visiteurs et au regard des capacités de stationnement déjà présentes dans la zone afin de favoriser leur mutualisation.

Les nouvelles aires de stationnement devront comporter une part minimale de 50% d'emplacements perméables quel que soit le procédé utilisé.

Article 6. UEP2 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire 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 (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions, installations et annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35% ni être inférieures à 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% maximum du rez-de-chaussée construit.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes peuvent être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Toute toiture doit comporter un débord constitué soit d'une génoise (1 à 2 rangs), soit d'une corniche, soit d'un débord par avancée de charpente qui sera obligatoirement habillé.

2. Couverture

Les toitures à pentes seront en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faîtière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibre-ciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

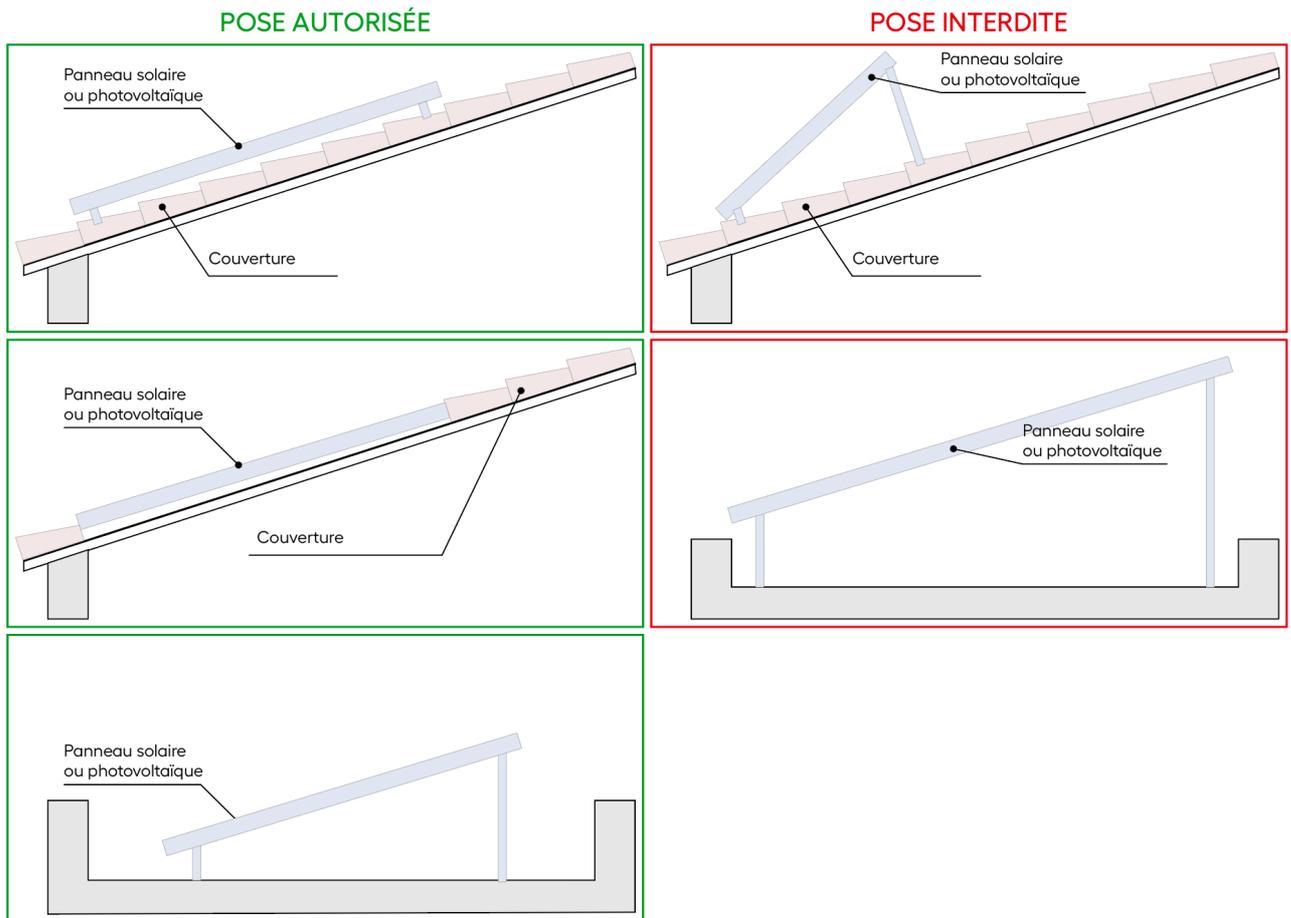


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

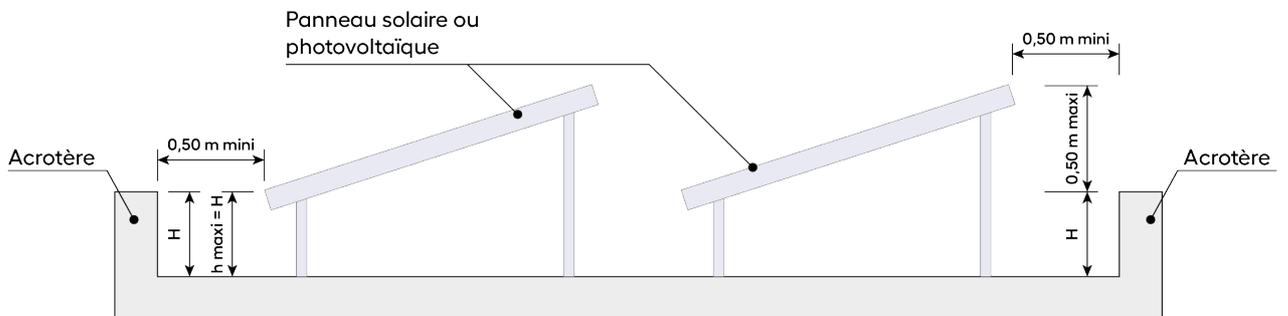


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3. Façades

Les dispositions ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles et aux parties modifiées des façades.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Les façades devront respecter le nuancier joint en annexe du présent règlement.

L'utilisation de la pierre locale, du métal, du bois ou du verre sont autorisés de manière ponctuelle (soubassement, porche d'entrée, etc.).

Les conduits de cheminée, câbles, conduites visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

Pour les nouvelles constructions, tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustré...).

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

4. Menuiseries

La couleur des menuiseries se conformera au nuancier joint en annexe du présent règlement.

4.1. Volets

La couleur des volets devra s'harmoniser avec celle des fenêtres, portes, portes-fenêtres.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au bâti. Les coffres de volets roulants posés en saillie sur les façades sont proscrits. Les poses sous linteau sont admises sous réserve que les qualités architecturales de la construction ne soient pas altérées et que leur teinte s'harmonise avec celle des façades et des menuiseries.

4.2. Habillage des débords de toiture

Les débords de toiture par avancée de toiture seront obligatoirement habillés. Leur teinte sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries.

5. Ferronneries

Les barreaudages verticaux sont à préférer.

6. Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

Le tracé des gouttières et descentes d'eaux pluviales devra être le plus rectiligne, horizontal et vertical, possible.

7. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les appareils de climatisations ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, leur surplomb sur les voies et emprises publiques est interdit. Ils doivent être implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

Les appareils de climatisation doivent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère ;
- sur les balcons donnant sur les voies et emprises publiques sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la façade de la construction et dans le cadre bâti environnant et notamment lorsque les garde-corps contribuent à leur dissimulation.

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est à éviter ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

Article 7. UEP2 – BIODIVERSITÉ ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de l'assiette foncière des constructions.

2. Espaces libres et plantations

Le coefficient d'espace libre minimal est fixé à 15% de l'assiette foncière des constructions.

Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre par tranche de 100 m² d'espace libre (hors stationnement et espaces libres des voiries) et rétentions des opérations d'ensemble, toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 73 m² = 1 tranche soit 1 arbre ; 147 m² = 2 tranches soit 2 arbres). Les arbres seront regroupés par 3 minimum et disposés sans alignement continu.

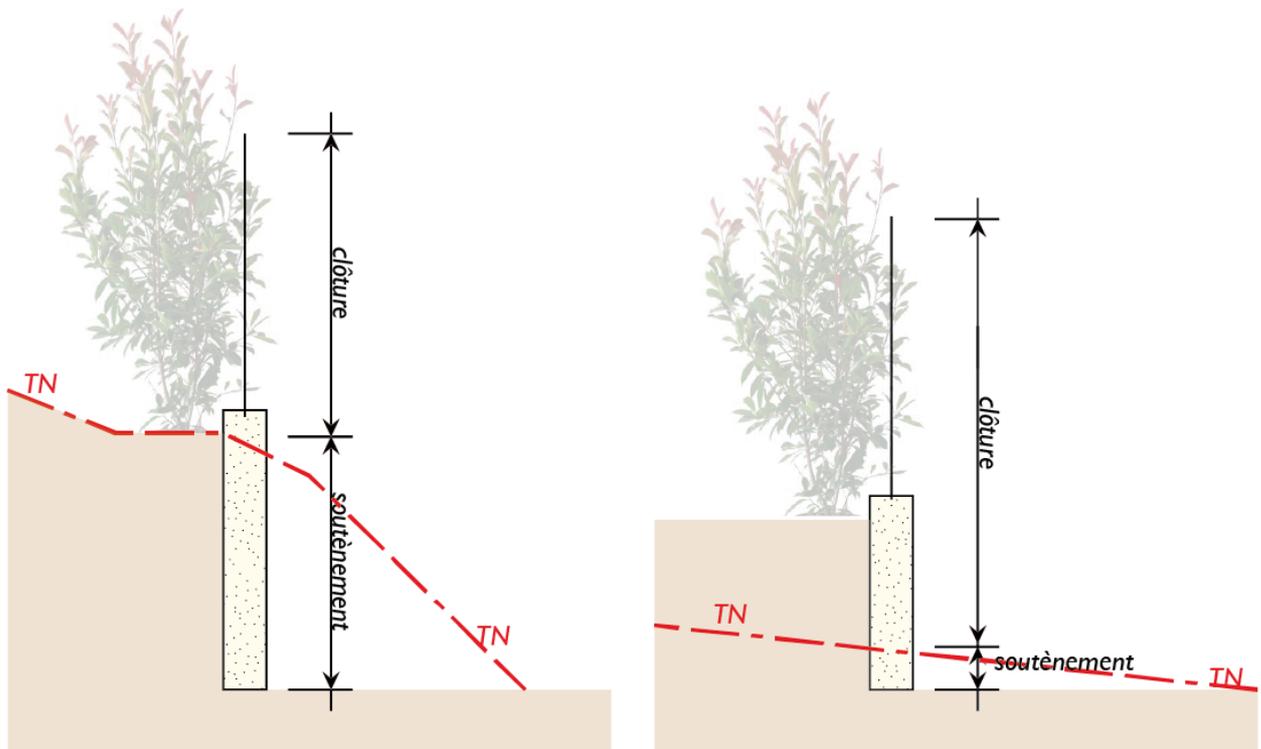
Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Clôtures

3.1. Aspects généraux des soutènements

Il est rappelé qu'un soutènement ne peut retenir que des terres naturelles avant travaux. Tout soutènement retenant des terres en remblais (terres apportées par le projet) est assimilé à une clôture et non à un soutènement (CE, 18 novembre 1992, n°97363, Commune de Fuveau).

Les soutènements des limites sur voies et emprises publiques constitués d'un mur doivent être enduits sur toutes leurs faces visibles. Les soutènements sur voies et emprises publiques réalisés en enrochement doivent être plantés d'une végétation rampante *a minima*.



Schémas explicatifs : définition du soutènement

3.2. Aspects généraux des clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, de haies vives ou de claires voies.

Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre (ocre orangé et gris par exemple). Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. Les enduits seront talochés ou grattés fin.

L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale. Elle sera composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

Les rehausses de clôtures de nature et d'aspect différents que la clôture existante sont strictement interdites dès lors qu'elles ne se conforment pas à l'aspect décrit ci-après.

Les couronnements des murs de clôture sont interdits, y compris lorsqu'ils sont réalisés en tuile ou en brique.

3.3. Prescriptions particulières aux clôtures

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation,
- 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des murs bahuts pourra varier en fonction de la topographie des lieux :

- Terrain en pente,
- Niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- Murs de soubassement ou de soutènement.

Un dépassement de la hauteur pourra être admis lorsque les terrains sont en pente pour la réalisation d'un mur bahut en maçonnerie destiné à rattraper la différence d'altitude (Cf. schéma prescriptif ci-dessous). Toutefois, et notamment dans le cas de clôtures à redans (ou en escalier), la hauteur la plus importante ne peut excéder 2,20 mètres.

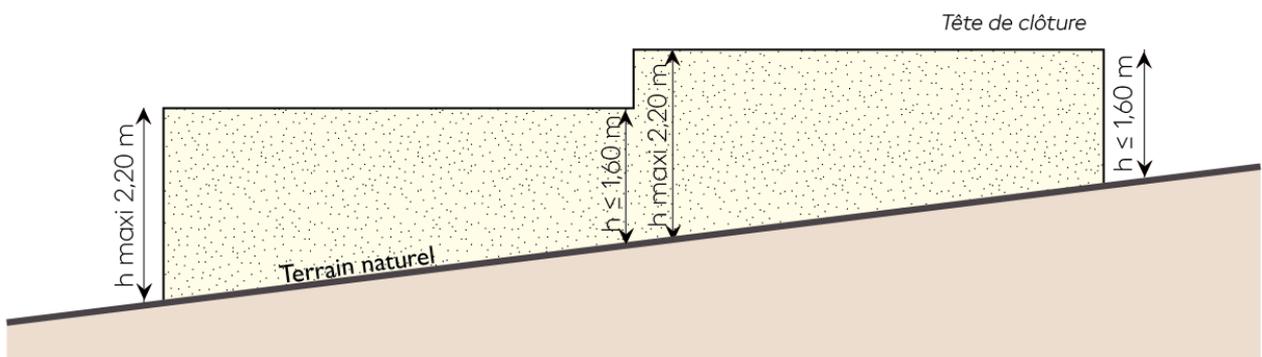


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3.4. Prescriptions particulières aux clôtures sur soutènement

La hauteur des clôtures sur soutènement est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures maçonnées sur les murs de soutènement sont autorisées. Toutefois, l'ensemble soutènement + mur de clôture ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,00 mètres.

Les clôtures maçonnées sur les soutènements en enrochement ou en mur en pierre sont interdits au-delà d'une hauteur totale de 3,00 mètres.

Toute clôture sur soutènement peut être constituée d'un grillage souple, d'un grillage à maille rigide ou d'une grille à barreaudage.

4. Compteurs - Boîte aux lettres

4.1. Compteurs

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existant, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture si elle existe. Les éléments de compteurs doivent être disposés en limite du domaine public afin d'en faciliter l'accès.

4.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres devront être encastrées et/ou dissimulées dans les clôtures (sans saillie). Elles seront situées à proximité des accès des parcelles et de façon accessible depuis les voies publiques.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres seront regroupées.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8. UEP2 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Voir article l'article 7 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Voirie

Voir article l'article 8 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

Article 9. UEP2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés de préférence en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte à l'esthétique des façades et les cheminements des câbles, conduites, canalisations... seront rectilignes.

1. Eau potable

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

2. Défense incendie

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

3. Assainissement eaux usées

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

4. Assainissement eaux pluviales

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

5. Électricité - Téléphone – Télédistribution

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

6. Ordures ménagères

Voir article l'article 9 des dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

1. Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. La zone UE englobe les ZAE des Ouribels et de la Coste ainsi que les terrains affectés à la cave coopérative et à la distillerie. L'objectif est de maintenir ses tissus économiques et leurs caractéristiques afin qu'ils puissent continuer à se développer et à répondre aux besoins de la population, tant en matière d'emplois que consommation de biens et services.

La zone UE a également vocation à accueillir des exploitations agricoles afin de favoriser leur proximité avec les réseaux, équipements et services et créer une synergie entre les commerces et les points de vente agricoles éventuels sans générer de conflits d'usage avec l'habitat. Il s'agit aussi de répondre aux besoins des exploitants en matière de bâti agricole lorsqu'il ne sera pas possible de construire en zone A en raison de la volonté de protéger les paysages du mitage bâti.

Dans cette optique, la zone UE distingue 3 secteurs :

- UE1 : secteur de la cave coopérative et de la distillerie au nord-est du village à vocation principale d'industrie et secondaire d'accueil d'activités agricoles ;
- UE2 : ZAE des Ouribels et ZAE de la Coste au sud du village et entrée de ville depuis Béziers par la RD19 aux vocations diverses et variées, notamment de commerce de détail, artisanat, industrie, services...

2. Servitudes d'Utilité Publique

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
 - Périmètre de Protection Éloigné des captages Limbardié PPE

3. Prescriptions particulières

La zone UE est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial. Des règles spécifiques à leur préservation sont établies ;
- des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- des périmètres d'espace libre à conserver au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme.

4. Risques et nuisances

La zone UE est concernée par :

- un aléa retrait et gonflement des argiles **MOYEN à FORT** au sud de la zone ;
- les nuisances sonores telles que définies par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-01014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dont :
 - RD19, du lotissement les Ouribels à Thézan-lès-Béziers, catégorie 3, bande affectée de 100 mètres de part et d'autre du bord de la voie.