

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MURVIEL-LÉS-BÈZIERS

Pièce : Règlement

Version post Examen Conjoint

1^{ère} Déclaration de Projet emportant Mise en
Compatibilité du PLU

PIÈCE : Règlement

PLU approuvé par Délibération du CM
du 17/12/2007

Dispositions applicables aux zones urbaines 1AUe

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à **vocation de développement économique (services de proximité et petites activités artisanales et industrielles) et d'habitat**. La zone 1AUE correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs

- organiser le développement économique dans le prolongement de la ZAE existante de la Coste
- favoriser le rapprochement des lieux de vie et la mixité des fonctions urbaines

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, **les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :**

- habitations
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie

Les constructions sont autorisées dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans une **opération d'aménagement globale** permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone ;
- dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière à condition que celle-ci ne soit pas issue de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage ;
- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- 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.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 – ACCÈS ET VOIRIE

cf. article 3 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

non réglementées

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2 > 5$ m) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite parcellaire peut être autorisée dans le cadre d'un plan de masse de lotissement préalablement approuvé. Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, des mesures de sécurité devront être prises pour éviter notamment la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à :

- 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions à usage d'activités ; des hauteurs supérieures peuvent cependant être exceptionnellement autorisées pour certaines constructions liées à des activités nécessitant des gabarits spéciaux.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

Les limites entre les lots doivent obligatoirement être marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, haies vives, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Implantation et volumétrie des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et habitation).

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet architectural.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, les maçonneries non enduites sont interdites.

Polychromie

Les façades doivent être traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

~~Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.~~

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

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

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE 1AUE12 – 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.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé 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 manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

I

IL EST EXIGÉ :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par unité de logement de moins de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

- **Pour les constructions à usage commercial :**

- ~~L'emprise de l'aire de stationnement pourra au plus être égale à l'emprise de la SDP du commerce.~~
- L'emprise de l'aire de stationnement ne pourra pas excéder un coefficient de 0,75 au plus être égale à l'emprise de la SDP du commerce. (Règle modifié après exeman conjoint)

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% de l'assiette foncière de la construction. Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées laissées en pleine terre. Ils devront être plantés d'essences locales et avec une densité minimale d'un arbre pour 25m² de terrain

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

- **Pour les aires de stationnement :** Un minimum de 50% des aires de stationnement devra être traité en matériaux perméable. Un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de surface.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux et des engins doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés (haies végétales de type haies vives, palissades en bois, etc).

~~• Pour les autres espaces : ils doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.~~

~~SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE 1AUE14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le COS est fixé à 0,5.~~