

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 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 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.

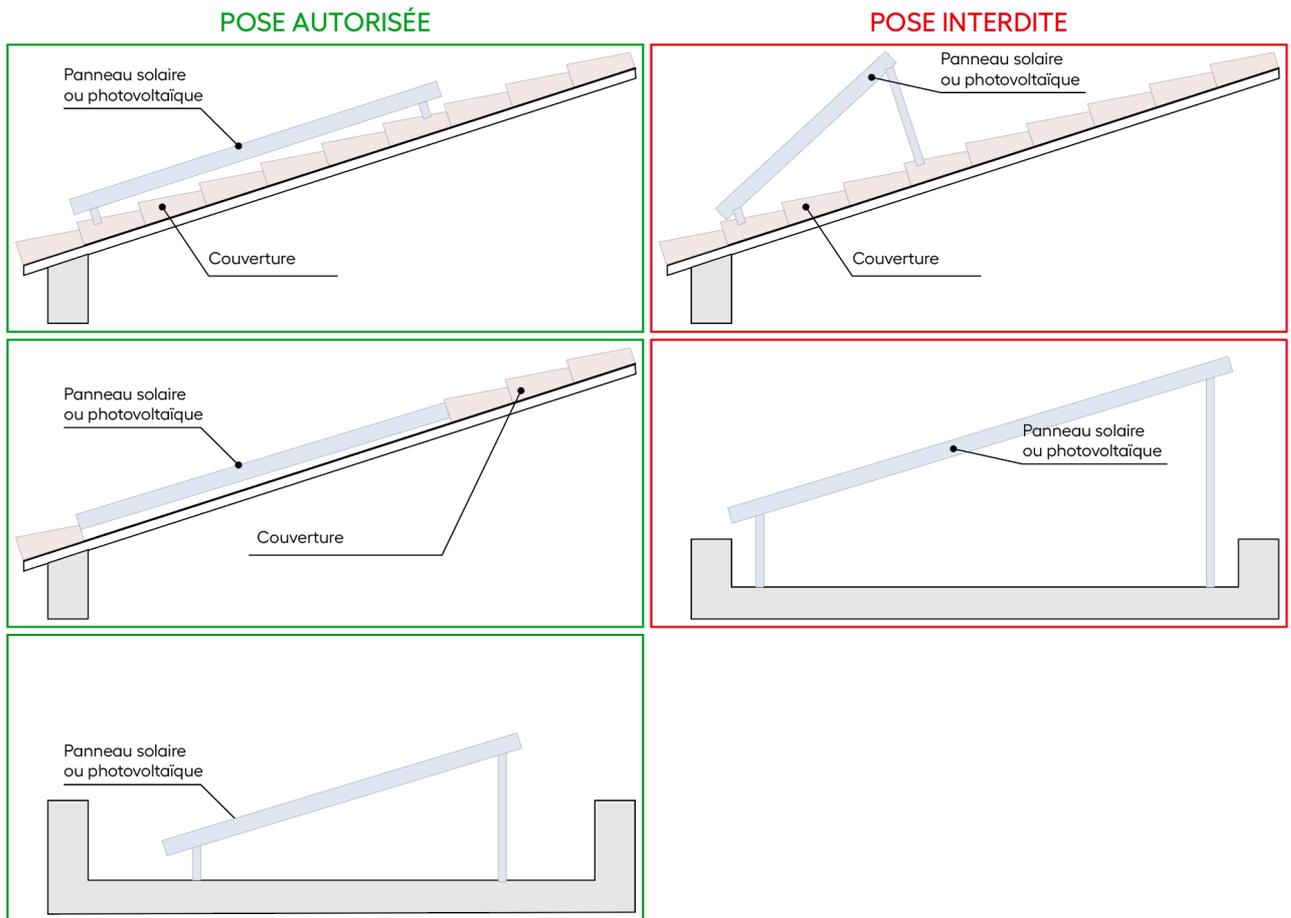


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

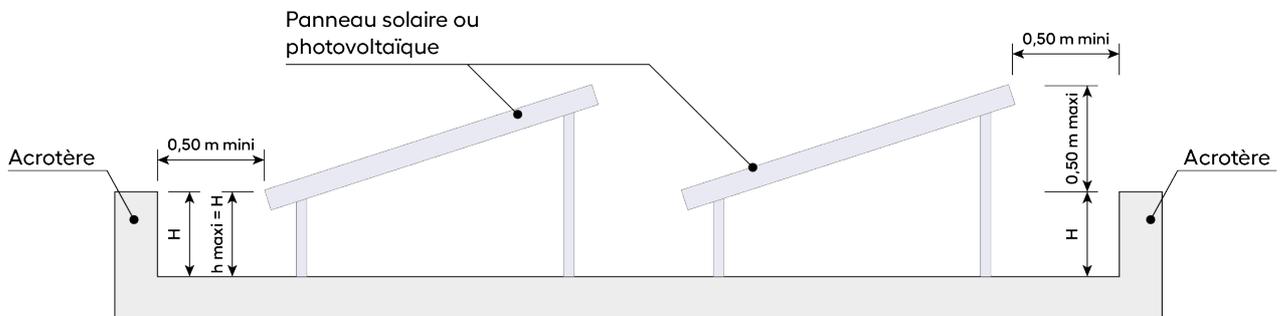


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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

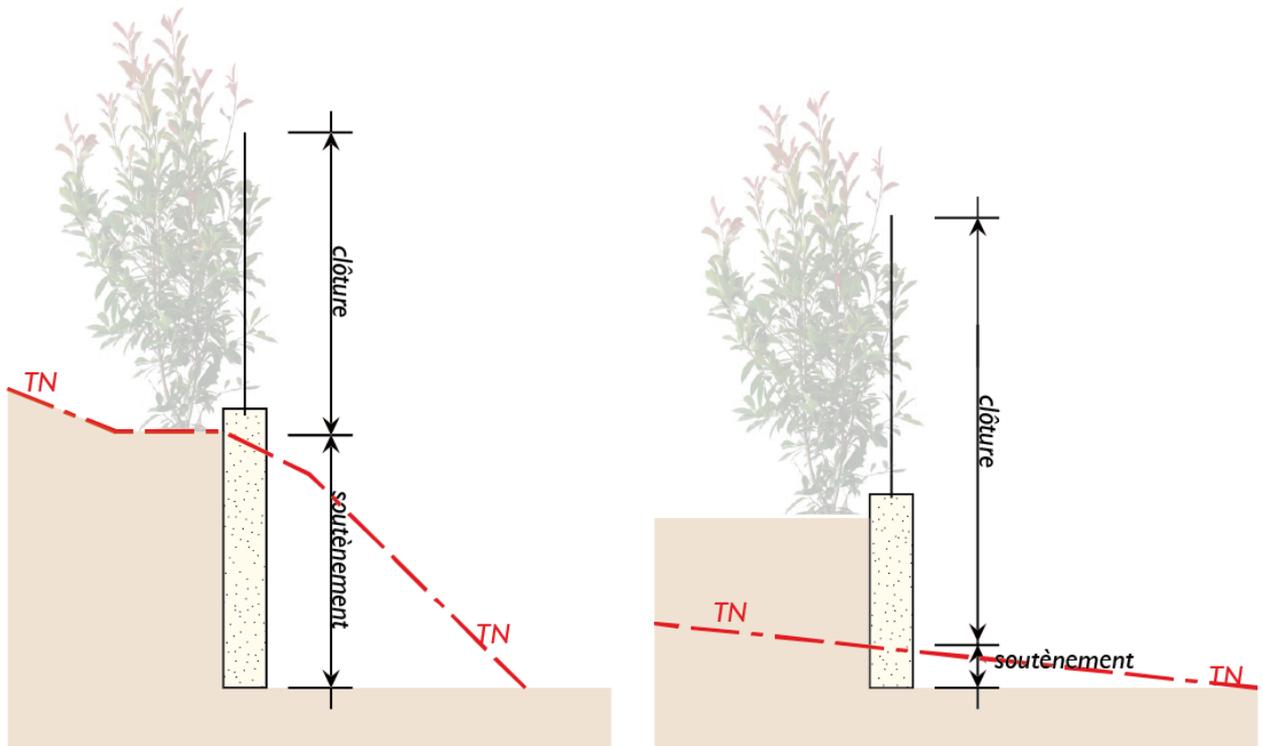
Voir article 6 des dispositions générales applicables à toutes les zones

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.

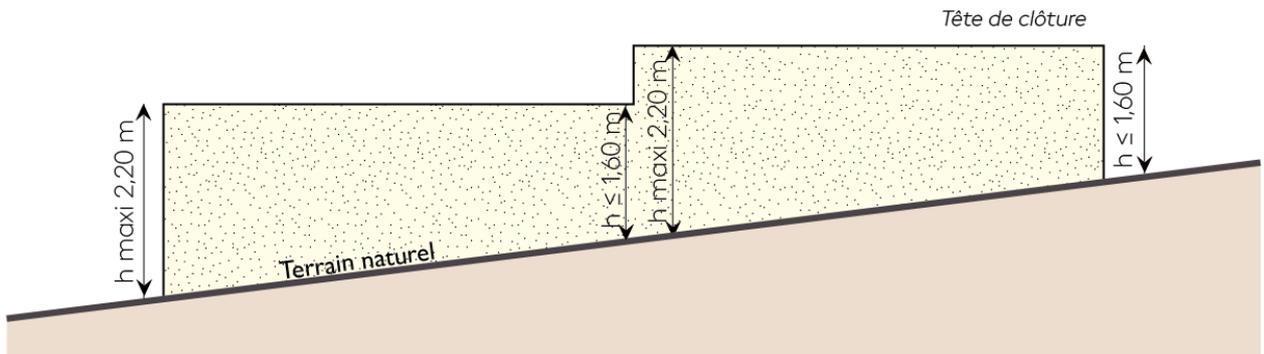


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans

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.