

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.

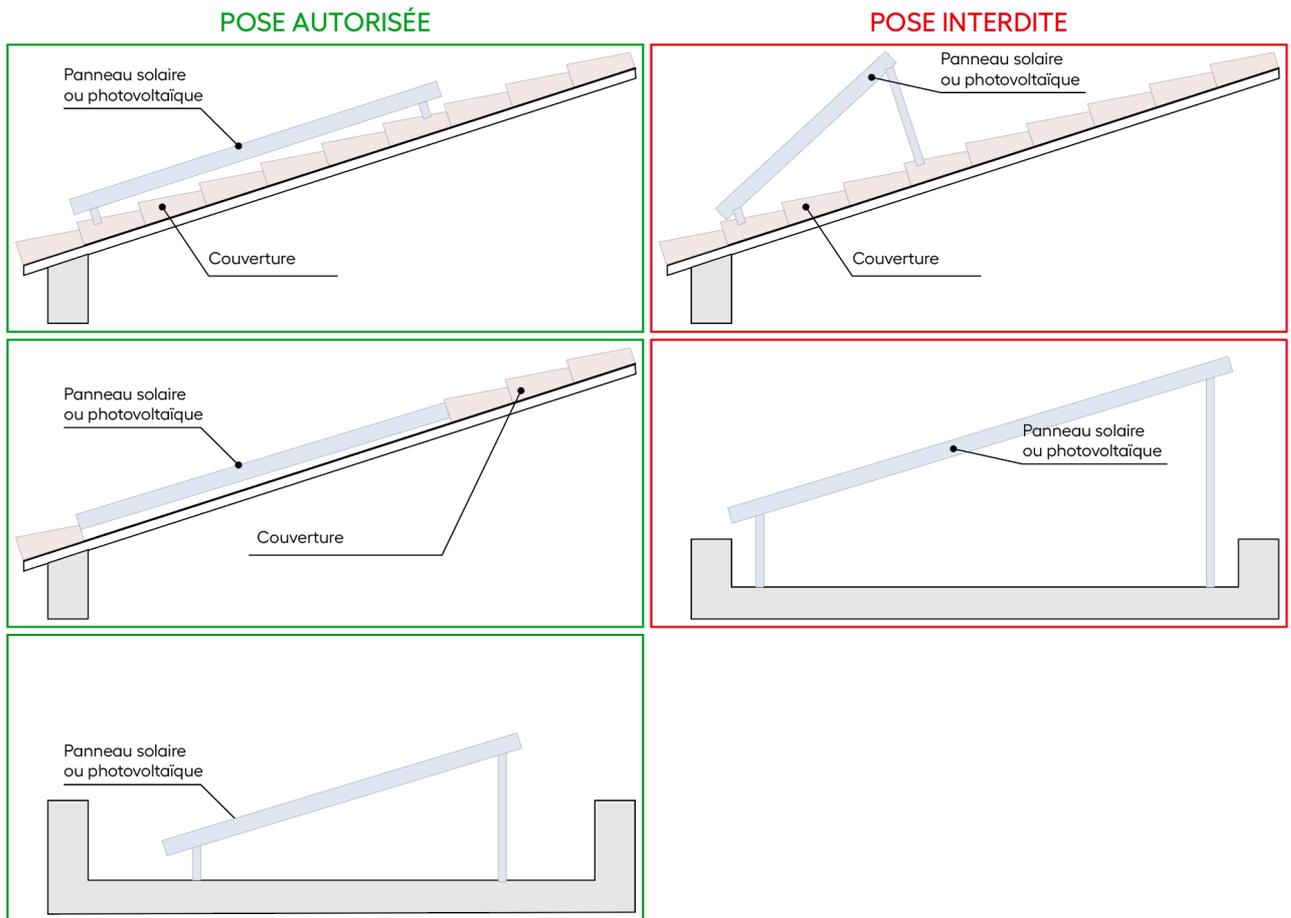


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture

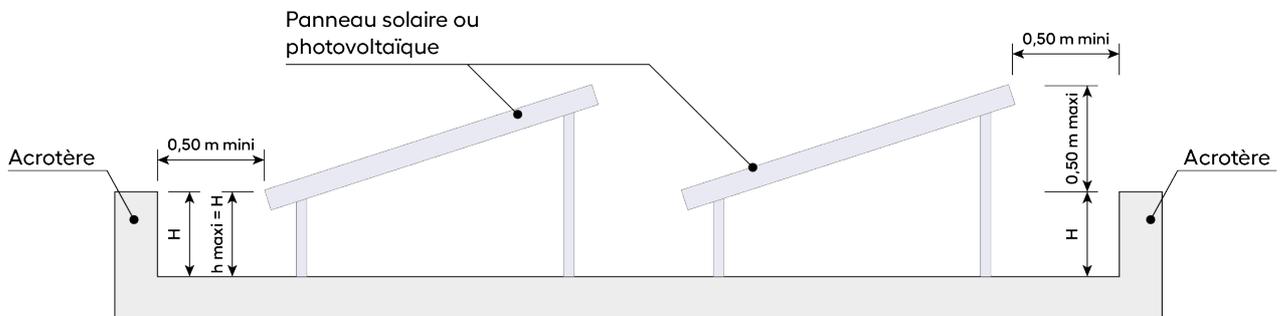


Schéma explicatif : intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

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.

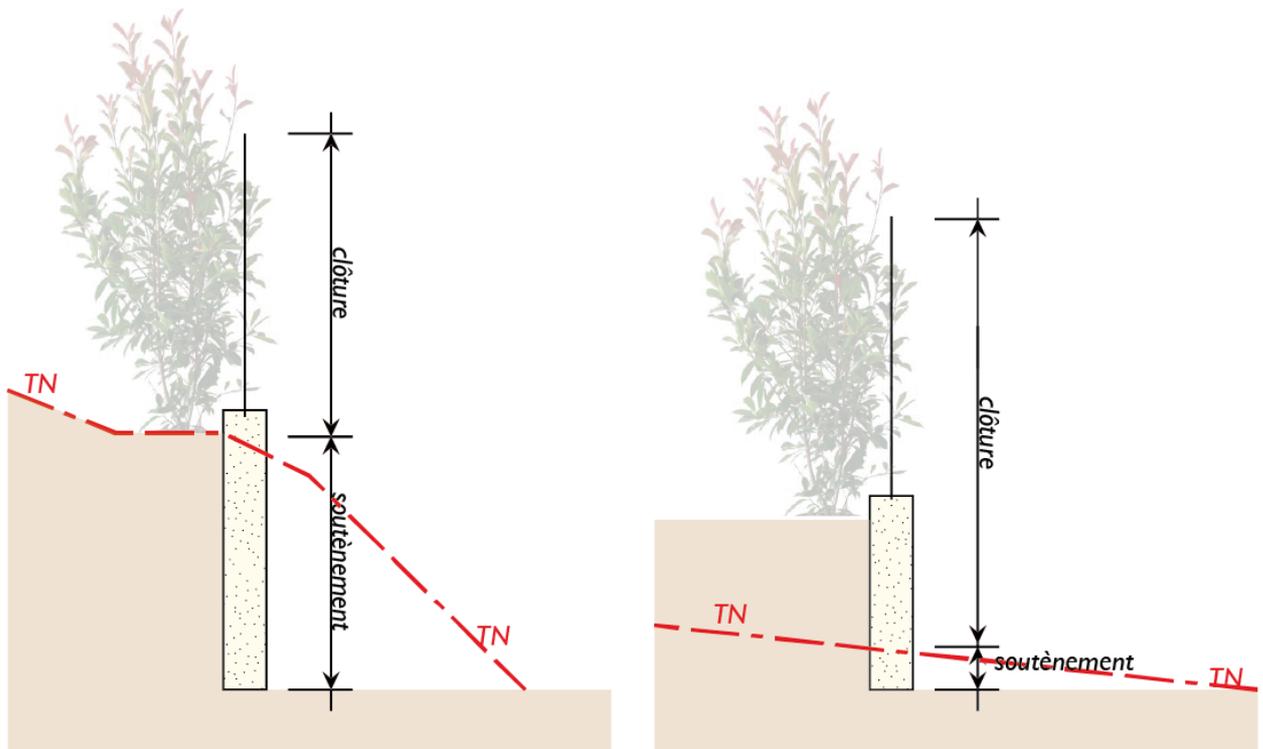
Dans tous les cas, il sera mis en œuvre une diversité de plantation dans les espaces libres. Les plantations des haies et aménagements de voirie se composeront d'essences sélectionnées dans la palette végétale en annexe du présent règlement.

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.

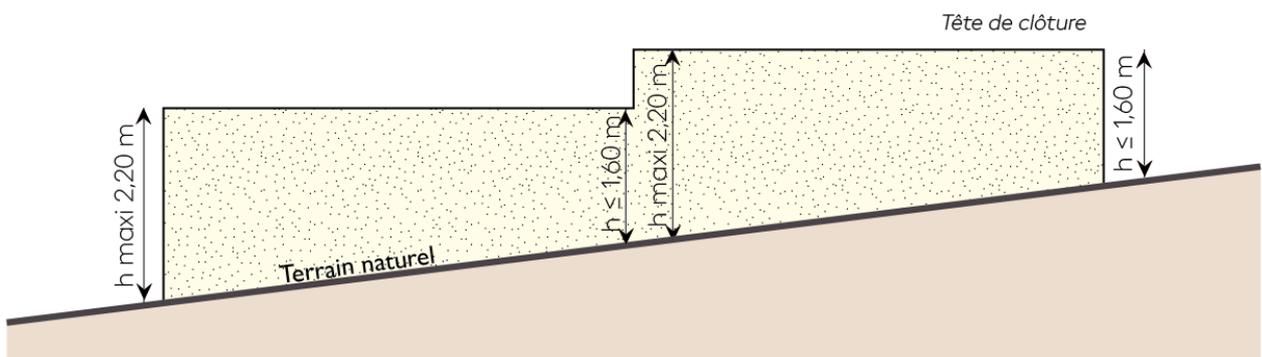


Schéma prescriptif : hauteurs maximales des murs de clôture à redans en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation

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.