

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone non équipée, ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à court terme ou à contenir une urbanisation peu dense déjà existante. 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.

La zone 1AU est partiellement concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillage s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Secteurs

- 1AU1 : **secteur des Bouffies** situé à l'extrémité Nord de l'urbanisation de Murviel-les-Béziers et du **Pouchou-Haut**
- 1AU2 : **secteur de Réals / Roucans** situé à l'Ouest du territoire communal
- 1AU3 : **secteur de la Verge de Gauch** situé au Nord du centre-village ; ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation définies au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Objectifs

- achever le développement urbain des quartiers récemment aménagés dans le cadre du PAE des Bouffies (en secteur 1AU1)
- contenir l'urbanisation existante dans le respect des règles sanitaires (en secteur 1AU2)
- permettre la réalisation d'un projet urbain qualitatif conforme aux orientations du PADD (en secteur 1AU3)

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU3

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 :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

En secteur 1AU2

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
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU3

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
- hébergement hôtelier et para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat

III. règlement

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc) :

- constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation dans le cadre d'un **aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble** traitant notamment des voiries, des espaces publics, des aires de stationnement et des espaces libres non constructibles (marges de retrait par rapport à l'axe des voies publiques par exemple) ;
- autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les constructions et occupations du sol à destinations de bureaux, de commerce et d'artisanat 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.

En secteur 1AU3, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

En secteur 1AU2

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences réglementaires relatives à l'assainissement autonome.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct sur la RD36.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

En secteur 1AU2

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les exigences réglementaires relatives à l'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

cf. article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

En secteur 1AU2

La surface minimum des parcelles constructibles est fixée à 1 500 m² dont au moins 40 %, soit 600 m², doivent être situés à l'intérieur du périmètre de la zone 1AU2.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUESDans les secteurs 1AU1 & 1AU2

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 mètres** pour le secteur 1AU1,
- **5 mètres** pour le secteur 1AU2.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Une implantation différente par rapport aux emprises publiques peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes et de l'alignement déjà constitué,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En secteur 1AU3

Le recul minimal d'implantation des constructions est de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les orientations d'aménagement et de programmation déterminent les prospectifs applicables aux constructions situées en bordure de certaines voies : **implantation à l'alignement de l'emprise publique ou avec un retrait fixe de 3 ou 5 mètres**. Pour les constructions édifiées en bordure de l'avenue Norbert Chiffre, un alignement devra être respecté avec un **recul minimal de 5 mètres à compter des limites de l'emprise publique (espace vert)**.

Pour les constructions annexes, les garages et les abris voiture, le recul minimal est de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ces constructions annexes (sauf les terrasses couvertes intégrées au bâti) ainsi que les piscines sont interdites dans la marge de recul située en bordure de l'avenue Norbert Chiffre.

Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de **20 mètres** à partir de l'axe de la RD36.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- lorsque la construction adossée à la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement,
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

En secteur 1AU3, les orientations d'aménagement et de programmation déterminent les prospects applicables à certaines constructions : **implantation en ordre continu ou discontinu.**

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Ce recul minimum peut être réduit de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comporte aucune ouverture.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En secteur 1AU1

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

En secteur 1AU3

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % maximum du terrain d'assiette (lot ou macro-lot).

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

sans objet

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de garantir le caractère paysager de la commune, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures doivent respecter ceux des constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas dépasser 35 % ni être inférieures à 20 %.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum du rez-de-chaussée construit, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. 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.

En secteur 1AU3

Les toits terrasses sont autorisés ; les constructions annexes et les garages doivent être traités en terrasses avec acrotère.

Le faitage des toitures des constructions principales doit respecter le sens indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village.

En secteur 1AU3

Les façades des constructions édifiées en bordure de l'avenue Norbert Chiffre feront l'objet de prescriptions particulières (cf. orientations d'aménagement et de programmation).

Clôtures et constructions annexes

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies. **La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :**

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

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées 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.

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 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.

III. règlement

En secteur 1AU3

Les clôtures édifiées en limite de l'espace public bordant l'avenue Norbert Chiffre ainsi que sur les limites séparatives des lots bordant l'avenue Norbert Chiffre seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale souple aux essences méditerranéennes variées.

Les clôtures édifiées sur les limites séparatives bordant l'espace boisé classé (limite Nord de la zone) seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie vive.

Pour les autres clôtures, elles peuvent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies. **La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder :**

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

Le mur de soutènement existant le long de l'avenue Norbert Chiffre sera conservé en l'état. Une destruction partielle du mur est toutefois admise pour l'aménagement des voies publiques prévues au projet et conformes aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, ainsi que les piscines sont interdits dans la marge de recul située en bordure de l'avenue Norbert Chiffre.

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.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

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 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Dans les lotissements et pour chaque lot constructible, sont exigés en plus :

- dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, au moins deux places de stationnement à réaliser par l'aménageur dans les espaces collectifs ;
- en secteur 1AU3, au moins une place de stationnement à réaliser par l'aménageur dans les espaces collectifs.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 1AU1 & 1AU3

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum à la plantation pour 150 m² de terrain en dehors des plantations nécessaires pour les haies.

Au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

En secteur 1AU3

Dans la mesure du possible, les haies et les arbres de hautes tiges existants devront être conservés ; en cas de destruction, ils devront être remplacés par des espèces équivalentes.

Le pin parasol existant (espace boisé classé) devra être conservé.

La marge de recul située en bordure de l'avenue Norbert Chiffre, en arrière du mur, devra être végétalisée ; les haies devront être souples et constituées d'essences méditerranéennes variées.

Les espaces libres collectifs (aires de jeux, espaces verts, bassin de rétention végétalisé, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inférieurs à 15 % de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

Pour chaque lot constructible, au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article 1AU1, **le COS est fixé à :**

- **0,4 en secteur 1AU1,**
- **0,2 en secteur 1AU2.**

Selon les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le COS est à globaliser et à ventiler sur l'ensemble du périmètre des opérations d'ensemble.

Le COS n'est pas réglementé en secteur 1AU3.

