

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au **centre-ancien de Murviel-les-Béziers** dont le caractère architectural et urbain est affirmé. Le tissu urbain y 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.

Secteurs

- UA1 : noyau central de la circulade médiévale délimité par les boulevards de ceinture (anciens remparts)
- UA2 : extensions de faubourg du XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle

Objectifs

- répondre au principe de mixité et de diversité du tissu urbain
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités et services de proximité)
- préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et les formes urbaines existantes
- protéger les vues sur le site inscrit du Château et de l'Église
- favoriser l'amélioration de l'habitat
- optimiser l'utilisation de l'espace disponible et favoriser le réinvestissement urbain (en secteur UA2)

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UA1

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
- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles

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

En secteur UA2

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

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

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UA1

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 :

- commerce
- artisanat

Les 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 :

- 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 soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.

III. règlement

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.

En secteur UA2

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 :

- hébergement hôtelier
- commerce
- artisanat
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles

Les 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 :

- 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 **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.

Les constructions à usage d'**exploitation agricole 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.

Les **installations classées 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.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AEP & eau incendie – EU – eaux pluviales

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

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

ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ou que le projet prévoit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, un mur de clôture ou un garage et un mur de clôture ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction ;
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies) ;
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Lorsqu'il est autorisé, le retrait ne peut excéder 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur UA1

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

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 20 mètres.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

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

III. règlement

- 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 un 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).

ARTICLE UA8 – 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 :

- au tiers de la somme des hauteurs des deux constructions dans le cas des façades en vis à vis ne comportant pas d'ouverture principale,
- à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions dans le cas des façades en vis à vis comportant au moins une ouverture principale, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UA1

sans objet

En secteur UA2

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- **80 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;**
- **30 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction au delà d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.**

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 80 % à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

En secteur UA1

sans objet

En secteur UA2

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H= 1,5 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir excéder la hauteur absolue.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être définie en fonction de l'altitude des bâtiments existants voisins ; elle ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

En secteur UA1

La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Cette hauteur ne doit pas excéder **15 mètres maximum**.

En secteur UA2

La hauteur totale des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie. Cette hauteur ne doit pas excéder **12 mètres maximum**.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone UA

Une adaptation mineure peut être admise lorsque la construction est située sur un terrain en forte pente transversale.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du centre-ancien de Murviel-les-Béziers, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

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

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Elles ne doivent pas dépasser 35 % ni être inférieures à 20 %.

En secteur UA1

Les toitures terrasses sont interdites.

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.

Façades – ouvertures – balcons

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.

III. règlement

L'organisation des ouvertures doit reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales doit être aligné ainsi que les linteaux. Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 × 1,5 à 1 × 2).

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.

Les encadrements de baies saillants 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.

Les teintes des crépis 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.**

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.

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).

En secteur UA1

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

Devantures commerciales – enseignes

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Le nombre d'enseignes est limité à une par commerce sur une même façade. Les caissons lumineux sont interdits.

Les enseignes en saillie et perpendiculaires aux façades ne peuvent être acceptées que si elles présentent un aspect et une composition en harmonie avec le caractère général du centre-village.

Clôtures et constructions annexes

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs enduits doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades.

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

Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser. Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont interdits.

En secteur UA2

En bordure de voie, les clôtures doivent être réalisées par un **mur enduit de 1,40 mètre maximum**.

En limite séparative de lots, les clôtures peuvent avoir une **hauteur maximum de 2 mètres** constituées d'un **mur enduit de 1,40 mètre maximum** 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.

Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – compteurs

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.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade sur rue ou sur domaine public ; ils peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

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 UA12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

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

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement (en stationnement privatif)
ET

- au moins 1 place de stationnement par logement (en stationnement collectif) pour les opérations prévoyant 2 logements et plus.

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.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat et de commerces courants (hors grandes surfaces commerciales) les règles définies au titre des dispositions générales sont applicables à partir de 100 m² de surface de plancher.**

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. article 13 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

III. règlement

En secteur UA2

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 200 m² :

- au moins 30 % du terrain doit être réservé en espaces libres,
- au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées