

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux **secteurs de développement urbain récent de Murviel-les-Béziers** constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé sous la forme de lotissements de moyenne à faible densité (lotissements d'habitat pavillonnaire, lotissements d'habitat groupé, etc).

La zone UD est à **vocation principale d'habitat** ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD 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).

Objectifs

- répondre au principe de mixité et de diversité du tissu urbain
- optimiser l'utilisation de l'espace disponible et favoriser le réinvestissement urbain
- préserver le caractère résidentiel des quartiers

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

ARTICLE UD1 – 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 :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

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

ARTICLE UD2 – 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 :

- hébergement hôtelier
- bureaux
- 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 à vocation commerciale ou artisanale 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 UD3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

ARTICLE UD5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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**.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement,
- lorsque la voie prise pour l'alignement est inférieure à 8 mètres d'emprise totale.

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.

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 voie des **RD19** et **RD36**.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées **en ordre semi-continu**, c'est à dire sur une limite séparative. La hauteur de la construction édifiée au droit de la limite séparative ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L=H/2 > 3$ m) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions édifiées **en ordre continu**, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure ou égale à 20 mètres ;
- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de l'une des deux limites séparatives n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction peut être adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seuls peuvent s'appliquer les deux cas précédents.

ARTICLE UD8 – 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 moitié de 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 3 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 UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

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 la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

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 maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Pour les opérations d'habitat collectif réalisées sur des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 m², la hauteur maximum est fixée à **12 mètres avec au plus 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.**

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération de Murviel-les-Béziers, 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 %.

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.

Façades

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

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes ; elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

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 de la voie 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.

Compteurs électriques

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 UD12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - au moins 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 400 m², au moins 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Pour les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain d'assiette de plus de 2 000 m², au moins 10 % des espaces libres doivent être traités en espace vert commun et plantés d'arbres de haute tige. Les superficies à prendre en compte sont celles calculées après cessions gratuites éventuelles.

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

- 0,5 pour les parcelles inférieures ou égales à 250 m²,
- 0,4 pour les parcelles supérieures à 250 m².

