

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le niveau d'exigence et de qualité architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien dont le caractère doit être préservé.

Cette zone est concernée pour partie par les périmètres de protection éloignée des forages du Berange Nord et Sud, Fontmagne Nord et Sud et Garrigues Basses F1.

La zone UA comprend deux secteurs :

- UA correspond au noyau ancien du village
- UAa correspond le tissu ancien post 19ème du village

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat de moyenne et/ou grande surface (au-delà de 150 m² de surface de plancher) ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les stationnements de caravanes isolées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

- Les opérations représentant une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 1500m² à la condition d'affecter 25% des logements réalisés au logement locatif social.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

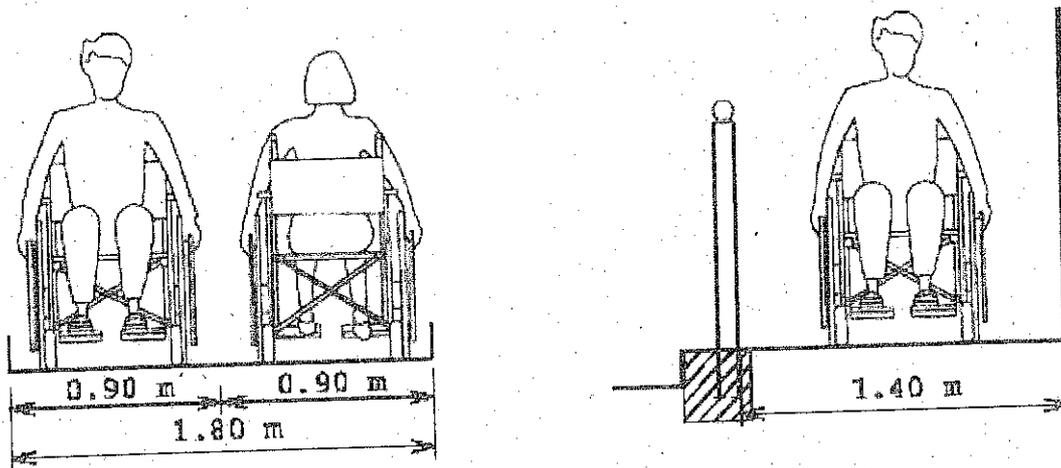
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

c) Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

Exemple de cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:



L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la **création de raccourcis piétons et cyclables**.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.
- elles ne desservent pas plus de 10 logements, leur linéaire est inférieur ou égal à 50 mètres,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau : Toute occupation et utilisation du sol admises doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents non domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Beaulieu.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3 - Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance décennale.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services de la commune et de la métropole.

Pour les parcelles supérieures à 1500m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention conforme à la réglementation en vigueur.

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

4.4 - Autres réseaux :

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis de la manière suivante :

- Le déplacement pour l'amélioration des parcours des lignes fixées en façades ainsi que la suppression des consoles de support sont préconisés.
- Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront en être faites à ces organismes.
- Le développement des câbles de lignes nouvelles de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunication devra s'effectuer de façon souterraine ou en torsadé plaqué contre les façades. L'installation devra être la plus discrète possible, notamment en plaquant les lignes nouvelles contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux etc ... et verticalement en limites mitoyennes.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de l'alignement sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.
- Lorsque le projet est un équipement public ou d'intérêt collectif.

De même, des projets et/ou implantations respectant un recul maximal de 2 mètres sont autorisées dans les cas suivants:

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot.
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

Toute saillie de la façade sur le domaine public, est autorisée à partir du 2ème étage. Elle est au plus égale à 0,80 mètre.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de la limite séparative sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.
- Lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante non contiguë à la limite séparative.
- Lorsque le projet est un équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans ce cas, 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, ($L=H/2$ avec minimum 3 mètres).

Des implantations différentes sont autorisées lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.

En cas de recul des limites séparatives, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

7.2. Limites séparatives situées au-delà de la profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement

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 4 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 3,50 m,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction voisine existante contiguë à la limite séparative,
- lorsque le projet intéresse l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà édifiés en limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement du point le plus élevé du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée ($L > H/3$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 4 m.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres ($L > H/3 > 3m$) dans le secteur UA.

Dans le secteur UAa, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ($L > H/3 > 4m$).

Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement (bande de constructibilité principale), l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 90% ;

Dans le cas d'une construction existante dont l'emprise au sol dépasse 90% de la parcelle, une opération de démolition/reconstruction sur ladite parcelle pourra bénéficier de cette même emprise au sol.

9.2. L'emprise au sol des constructions situées au-delà de la profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement (bande de constructibilité secondaire) ne dépassera pas 60%.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment. Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m en bande de constructibilité principale et 8,5 m en bande de constructibilité secondaire.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Pour préserver le caractère du centre historique de Beaulieu, les règles de hauteur seront adaptées aux volumes existants, pour tenir compte de l'unité architecturale et de la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite des hauteurs maximales susvisées, soit un ressaut de 60 cm minimum sera exigé.

Cas particulier des constructions et équipements publics :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publics qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Dans ce souci de préservation de l'intérêt architectural du centre ancien, sont notamment interdits, les dispositifs photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires en zone UA et UAa qu'ils soient implantés en toiture, en façade ou au sol. Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. FAÇADES

a) Composition architecturale

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Lorsque celle-ci possède plus d'un percement par étage, ceux-ci sont alors organisés par travées. La taille des baies varie en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage.

Dans le cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

b) Ravalement

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique : menuiseries, modénatures - profils de moulures - certaines ferronneries... Les éléments modernes défigurant la façade tels que nouveaux percements, balcons, grilles métalliques devront être ôtés ou intégrés suivant le cas.

Les éléments en pierre sculptée tels que corniches, consoles de balcon, clefs d'arcatures, encadrements de portes et de fenêtres seront nettoyés, les parties détériorées étant restaurées ou remplacées. Dans le cas d'un simple effritement superficiel, la modénature pourra être restaurée à l'aide d'un mortier de pierre reconstituée. Si la détérioration est plus importante (supérieure à 3 cm), on procédera soit au remplacement de l'élément de modénature par une pierre aux caractéristiques identiques qui sera retaillée, soit à l'incrustation d'un élément massif en pierre également de même caractéristique d'au moins 7 cm d'épaisseur.

Le procédé de nettoyage de la pierre soit pour la modénature, soit pour les façades en pierre de taille devra assurer la préservation du calcin, qui constitue la couche protectrice de la pierre.

La reprise au ciment CPJ des modénatures est interdite. La création de nouvelles modénatures faussement anciennes, telles que arches, fenêtres en plein cintre, balustres, est également interdite.

c) Enduits - Façades en pierre de taille

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises sont également interdits.

Les enduits au ciment ainsi que ceux à la chaux artificielle sont interdits.

- Enduits existants à conserver :

La chaux ne pouvant être appliquée sur du ciment, il est fortement conseillé d'utiliser une peinture minérale au silicate. L'emploi de peinture à base de résine ou d'enduit plastique est strictement interdit.

Dans le cas d'un ancien enduit à la chaux dont l'adhérence au support est encore bonne, le nouveau badigeon sera réalisé à la chaux grasse (classée CL ou DL, dans la nouvelle norme et correspondant à l'ancienne chaux aérienne naturelle XAN ou CAEB). Tous enduits à effet décoratif artificiel, coups de truelle, stries, mottages, application de dalles de pierre, appelés souvent « enduits rustiques » devront être systématiquement décaoués.

- Enduits ou pierre apparente ?

Il existe 6 possibilités :

1 - Constructions en maçonnerie de moellons n'ayant jamais reçu d'enduit, petites constructions utilisées comme remises : si elles conservent leur affectation actuelle, elles seront rejointoyées ou recevront un enduit à pierre vue (enduit beurré).

Si elles sont transformées en logement, elles recevront un enduit lissé et un badigeon, l'enduit étant la première caractéristique de l'habitation, la distinguant des autres constructions.

2 - Constructions en maçonnerie de moellons à parement irrégulier : elles seront systématiquement réenduites dans des teintes choisies par référence à la palette disponible en Mairie.

3 - Constructions en maçonnerie de moellons, sans modénature apparente, dont la pierre offre des faces suffisamment redressées : si la construction date de l'époque médiévale au XVIIe siècle, elle pourra recevoir un enduit beurré, à condition que la plus grande partie de la façade présente ce type de parement dressé; dans le cas contraire, l'enduit lissé sera préféré. Si la construction est d'époque postérieure, elle recevra un enduit lissé qui pourra être d'un coloris choisi par référence à la palette disponible en Mairie.

4 - Constructions en maçonnerie de moellons à riche modénature (cas de constructions du XIXe siècle) : elles seront systématiquement enduites, l'enduit devant être obligatoirement dans des teintes « pierre ».

5 - Constructions en pierre de taille martelée dès l'origine afin de recevoir un enduit : elles seront également réenduites.

6 - Constructions en pierre de taille : le parement appareillé sera rejointoyé, les joints réalisés étant à « fleur de pierre » et de teinte identique à la pierre, qui est laissée apparente.

D'une manière générale, les constructions en maçonnerie de moellons dont les ouvertures possèdent des encadrements de pierre de taille en relief par rapport au nu extérieur de la maçonnerie devront être enduites.

- Aspect - épiderme pour les enduits

Les enduits à la chaux seront réalisés en trois étapes :

- Le **GOBETIS** ou couche d'accrochage
- **CORPS D'ENDUIT** ou **RENFORMIS**
- **FINITION** :

* soit on réalise une couche de parement.

* soit on réalise un badigeon décoratif à la chaux grasse. Cette option est à retenir dans le cas d'une construction sans riche modénature car le badigeon pourra faire appel à la créativité : faux chaînages harpés, encadrements peints, appareils feints, trompe l'œil ...

Les enduits à la chaux incluant des adjuvants de ciment, même en faible quantité, sont interdits car incompatibles avec la typologie des façades de pierre du village. Les enduits seront uniquement composés de chaux naturelle et de sable. Les enduits écrasés sont interdits.

- Traitement de la pierre

. Consolidation du parement :

Si une façade en pierre de taille présente des dégradations (maladie de la pierre, desquamation...), un traitement approprié devra y remédier .

. Rejointement du parement :

Les joints seront dégarnis sur 1 à 3 cm de profondeur en prenant garde de ne pas épaufrer les arêtes. Le rejointement sera exécuté manuellement à l'aide de mortier à base de chaux naturelle, chaux grasse de préférence. Le joint fini sera arasé au nu du parement et sa teinte se confondra avec la couleur de celui-ci.

. Saillie sur la voie :

Les saillies ne sont pas autorisées à moins de 4 mètres de hauteur à l'exception des saillies de 0,22 mètre.

Les balcons réalisés durant le XXe siècle pourront être conservés sous réserve qu'ils ne défigurent pas la façade, dans tous les cas, lors d'une restauration, ils devront être retraités afin de les intégrer. La création de nouveaux balcons est soumise à autorisation. Ils devront être réalisés conformément au titre III.7.

2. TOITURE

a) Débords de toits - Faîtages - Rives – Solins

- Les débords de toit -

2 cas peuvent se présenter :

- Débords de toit en pierre ou corniche ; se référer au Titre I.2 ; « Ravalement » et I.4, 4ème alinéa « Traitement de la pierre ». Ces débords en pierre seront conservés et restaurés, les chéneaux encaissés seront conservés ou restitués s'ils existaient.
- Débords de toit en tuiles ou génoise et débords de chevrons: ils seront également conservés et restaurés.

Dans tous les cas, les débords de toit ayant plus qu'une simple fonction décorative, ils devront faire goutte d'eau, c'est-à-dire qu'ils empêcheront l'eau de ruisseler sur la façade.

- Le faitage

Réalisé en tuiles canal, chaque tuile sera posée de telle sorte qu'elle recouvre en partie la suivante. En aucun cas des embarrures seront réalisées, c'est-à-dire que le joint vif entre deux tuiles ne pourra être recouvert de mortier.

- Les rives

Elles seront réalisées par une double chaîne de tuiles, la tuile inférieure débordant légèrement sur le mur pignon et formant larmier. En aucun cas, cette tuile inférieure ne pourra être remplacée par une rangée de pare-feuilles ou de briques creuses de faible épaisseur.

- Les solins

L'emploi en apparent des matériaux tels que baguettes d'aluminium, feutre bitumé ou feuille d'aluminium appelé « calendrite » est interdit.

Les solins pourront être réalisés de diverses façons :

- maçonné : la dernière tuile de couvert est prise dans la maçonnerie du pignon, l'enduit venant la recouvrir partiellement. Autre méthode, la tuile de couvert est scellée dans l'enduit, un bourrelet de mortier lissé venant la recouvrir en partie ;
- en zinc : sur des constructions du XIX^e siècle copiant l'architecture dite « bourgeoise »

b) Couverture

Les tuiles rouges ou marrons foncés type tuiles industrielles, les tuiles mécaniques (sauf dans le cas d'une construction déjà couverte par ce procédé), les tuiles composées (tuile comprenant une partie ronde et une plate), sont interdites. En aucun cas, les plaques dites de « sous-toiture » (éternit, flexoutuile, panotuile) ne seront visibles, elles seront autorisées à condition de recevoir au moins en couvert des tuiles canal de réemploi ou en panachage avec celles-ci, des tuiles vieillies artificiellement sans effet grossier



Les couvertures seront en tuiles canal de terre cuite. Lors des restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées, les tuiles neuves seront ensuite placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».

Exemple de rénovation d'une toiture avec un panachage de tuiles canal anciennes « récupérées » et de tuiles neuves.

La pente des toitures sera comprise entre 20 % et 35 % qui constitue un maximum, les tuiles pouvant glisser pour des pentes supérieures.

c) Toitures - terrasses - chassis - cheminées

- Toitures terrasses et autres types de toiture :

Les toitures terrasses accessibles peuvent être admises partiellement, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

- Châssis de toit : la mise en place de lucarne est soumise à autorisation.

- Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Les conduits nus, de cheminées ou de ventilation mécanique centralisée (V. M. C.) devront être habillés comme pour une souche de cheminée classique.

A l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées.

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

3. LES ELEMENTS D'ARCHITECTURES

a) Soubassement - marches – seuils

- Les soubassements doivent être conservés ou restaurés dans la même teinte et matériau que la façade.
- Marches et seuils : Seuls seront acceptés les emmarchements réalisés par une dalle de pierre ou dalle en ciment lissé aux dimensions de la marche. Ces emmarchements ne seront en aucun cas carrelés.

b) Percements – encadrements

- Percements : les fenêtres sont rectangulaires avec une proportion allant de 1 largeur pour 2 hauteurs en rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage, à 1 largeur pour 1,5 hauteur dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur des fenêtres diminue régulièrement à chaque niveau.

Les fenêtres, au moins à l'étage, seront à carreaux.

Un oeil-de-boeuf ponctuel en façade est autorisé.

- Création de nouveaux percements : hormis les règles énoncées ci-dessous, ils devront en plus respecter l'ordonnance générale de la façade c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la forme des percements existants.

- Percements en rez-de-chaussée : ils devront respecter l'ordonnancement général de la façade qu'il s'agisse d'une porte d'entrée, d'une porte cochère, de garage, d'une boutique ou une baie vitrée, c'est-à-dire que l'axe du percement en rez-de-chaussée correspondra à l'axe des percements des autres étages. Parfois, une porte cochère correspondra à l'étage à deux fenêtres.

- Encadrements : si l'on excepte les remises, toutes les constructions du centre ancien disposent d'ouvertures avec des encadrements. Les fenêtres qui en sont dépourvues sont en fait des reprises en sous-oeuvre réalisées dans les cinquante dernières années. Aussi, il convient de restaurer les encadrements existants, de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus.

Plusieurs cas peuvent se présenter :

- Encadrements ouvragés en pierre : se référer au paragraphe 4 « Traitement de la pierre ».
- Encadrements simples en pierre : idem
- Encadrements à créer : suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaque de pierre encastree, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas l'élément de parement devra se retourner en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.

Il est également possible de créer cet encadrement en le coffrant lors de la réalisation de la reprise en sous-oeuvre ou par une surépaisseur d'enduit au moins égale à 1 cm (prévoir une armature) Dans ce cas la teinte de l'enduit d'encadrement sera différente du reste de la façade. Enfin, la solution la plus simple consiste à marquer l'encadrement lors de la réalisation du badigeon par une simple bande blanche ou crème soulignée par un filet noir, bleu, brun ou pourpre.

D'une manière générale, l'encadrement qu'il soit en relief ou simplement peint aura une largeur de 20 cm. Dans le cas d'une fenêtre de petite dimension, cette largeur pourra être réduite à 15 cm. Dans le cas d'une création sur un immeuble existant, la largeur de l'encadrement à créer sera copiée sur ceux existant. Egalement, l'enduit ne pourra affleurer les encadrements d'ouverture en pierre de taille non saillants, un encadrement devra alors être créé lors de la réalisation de l'enduit ou du badigeon. Enfin, comme pour les emmarchements, en aucun cas les appuis de fenêtres ne pourront être recouverts de carrelages, plaques de terre cuite ou pierres collées.

c) Les menuiseries

Lorsque les percements anciens peuvent recevoir des fenêtres bois « industrielles » sans qu'il soit besoin d'adapter leur chambranle aux dimensions de la nouvelle menuiserie, celles-ci seront acceptées. Dans tous les cas, c'est la menuiserie bois qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdits. Pour les portes d'entrées, les menuiseries « industrielles » standard sont interdites, tout comme les portes de garages métalliques, en lattes de bois ou « roulantes » : il s'agira toujours d'éléments en bois massif à deux ou quatre panneaux (sauf impossibilité pour manque de place).

Les menuiseries bois doivent être peintes et vernies selon la palette de couleurs définie au f).

Les menuiseries PVC ou aluminium sont autorisées selon la palette de couleurs définie au f).

- Menuiseries de fenêtres : le Centre ancien de Beaulieu ne comporte pas de bâtiment nécessitant des prescriptions particulières quant aux fenêtres à poser. Celles-ci seront donc à petit bois et grands carreaux. À l'inverse, il y aura lieu d'éviter une prolifération de fenêtres à petits carreaux, qui seront réservées aux immeubles du XVIII^e siècle.

- Portes d'entrée : les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas contraire, la nouvelle porte sera en accord avec le style ou l'époque de construction de l'immeuble, pour cela le menuisier s'inspirera de portes en place sur des immeubles de Beaulieu de la même époque. Les portes en bois noble seront vernies et cirées, les portes en bois blanc seront peintes, les portes « industrielles » existantes non destinées à être remplacées seront peintes et non lazurées.

- Volets :

Les volets roulants sont interdits.

Lorsqu'une fenêtre doit recevoir de nouveaux volets, ceux-ci seront choisis dans l'une des catégories suivantes :

- volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements ouvragés.

Ces volets peuvent être à lames parallèles ou à persiennes.

- volets rabattables en façade : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements simples, non ouvragés avec feuillure.

Ces volets peuvent être à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine ou à persiennes.

Les volets en « Z » sont interdits, de même que les joints présentant des rainures en quart de rond appelées « mouchettes », caractéristique des menuiseries industrielles. Seule la pose de stores en bois tissé pourra être acceptée, à l'exclusion de toute autre. Ceux-ci se roulent sous le linteau de fenêtre, le store roulé étant dissimulé derrière une planche en bois appelée « lambrequin ».

d) Ferronneries

Tous éléments de ferronnerie en aluminium (garde-corps, grille anti-effraction ...) sont interdits.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé.

Ces éléments tels que : heurtoirs de porte, poulies, serrures, pentures de qualité ... seront traités contre la corrosion, soit avec un produit incolore, s'ils doivent rester bruts, soit avec une peinture spéciale s'ils doivent être peints.

- Grilles anti-effraction : les grilles anciennes seront restaurées, les grilles à créer seront en fer plein de section ronde ou carrée, ces derniers posés sur l'angle selon leur diagonale. Les nouvelles grilles seront intégrées dans l'encadrement.

- Garde-corps : les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés, ils seront en outre recouverts d'une peinture protectrice.

Enfin, comme pour les grilles, l'ensemble des barres composant ces garde-corps sera situé dans le même plan.

e) Zinguerie

Les châteaux et descentes d'eau seront en zinc, la partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les éléments en PVC sont interdits.

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, à l'exclusion de tout coude déviation dans le plan de la façade. Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade.

f) Palette de couleurs:

- ENDUITS :

Les teintes à retenir pour les enduits seront choisies par référence expresse à une palette de couleurs présentant un choix de coloris divers : ton pierre de Pignan, ocre jaune, grège, terre de Sienne brûlée...

La palette pourra être consultée en Mairie. Le pétitionnaire communiquera les références des teintes choisies dans ce nuancier.

- BADIGEONS :

Les badigeons sont la seule richesse de nombreuses constructions. On veillera donc à leur qualité et à la recherche des motifs. Les éléments de décors peints existants sur l'ancienne façade seront repris dans la façade réenduite. Celles dépourvues de ces éléments pourront reprendre des modèles visibles dans le Centre ancien.

En effet, autrefois les façades uniformément enduites n'existaient pas, il y avait toujours un « décor » peint. Celui-ci consistait au minimum en un encadrement de la façade ainsi que des ouvertures et en un bandeau soulignant le toit.

Pour les façades restaurées il y a quelques années et présentant un enduit uniforme ; il est souhaitable de procéder au minimum à la réalisation de bandes peintes d'encadrement.

Le badigeon est la dernière couche passée au pinceau ou à la brosse, la couleur de fond est donc celle de l'enduit. Toutefois, celui-ci permet de réaliser des décorations et modénatures feintes. Celles-ci pourront être des chaînages, chaînage harpés, bandeaux, encadrements de fenêtres, faux joints... D'une manière générale ces décorations sont plus claires que l'enduit lui-même et sont blanches lorsque l'enduit est très coloré. Il est possible également de faire ressortir ces fausses modénatures en réalisant une fausse ombre portée.

FERRONNERIES :

- En fer ou en fonte : vert foncé, brun rouille, noir, rouge.

Les couleurs des grilles anti-effraction seront soit dans la même teinte que les garde-corps.

Les peintures, si leur couleur est différente de la menuiserie, seront noires ou de la même couleur que les menuiseries.

MENUISERIES :

Les portes anciennes peintes, les portes anciennes dont la surface est abîmée, les portes en bois blanc et les portes modernes type industriel existantes seront peintes.

Les couleurs seront assorties à celles des volets (sauf dans le cas où celle-ci est teintée ou vernie, les volets étant impérativement peints):

- Vert amande – Verts pastels
- Bleus pastels – bleu gris
- Rouge foncé – Rouge acajou
- Gris de Montpellier - Gris perle
- Aspect bois - marron

Le blanc est interdit pour toute sorte de menuiserie.

g) Création de balcons

A l'occasion de travaux, il pourra être exigé qu'un balcon moderne existant soit mis en conformité avec le présent règlement, notamment par le traitement de son profil avec des moulurations.

La création d'un nouveau balcon est interdite lorsqu'il perturbe l'ordonnement d'une façade. Il devra donc respecter sa trame, le débordement du balcon de part et d'autre de l'ouverture sera identique. Enfin, il ne pourra relier des ouvertures et traverser des trumeaux que si ces ouvertures sont de mêmes caractéristiques.

D'une manière générale, la création d'un nouveau balcon sur une façade qui en comporte déjà est strictement interdite afin d'éviter que se côtoient des balcons de type différent.

4. LES CLOTURES

Les clôtures seront enduites à la chaux. La couleur de l'enduit sera en accord avec les clôtures environnantes, le blanc étant exclu. Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures, ainsi ils pourront être constitués par un glacis demi-rond maçonné à la chaux ou des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm.

Les grilles et portails d'entrée seront métalliques, la partie inférieure en tôle et supérieure en barreaudage.

Tout couvrement par tuile est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,5 mètres pour les clôtures ferronnées et 2 m pour les autres types mesurée à partir du niveau de la voie.

5. LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée; le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

6. FAÇADES COMMERCIALES. DEVANTURES.

D'une manière générale, les vitrines et devantures commerciales doivent respecter le parcellaire et les limites séparatives, elles ne doivent pas englober les portes d'entrée d'immeubles et l'aménagement de cette devanture, y compris les enseignes publicitaires ne doivent pas dépasser le plancher bas du 1er étage.

La transformation des devantures réalisées au XXe siècle qui se caractérisent par des ouvertures maximales, des bandeaux horizontaux et/ou des placages de matériaux hétérogènes à ceux de l'immeuble pourra être imposée. La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade et ainsi souligner l'unité entre le rez-de-chaussée

et les étages. L'aménagement des devantures devra tenir compte de l'ordonnancement général de la façade, des rythmes engendrés par les ouvertures et se placer en harmonie avec celles-ci. Les vitrines seront disposées par travées et non comme une enveloppe générale de tout le rez-dechaussée.

Dans le cas où un même local commercial s'étend dans plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture devront faire apparaître le fractionnement du parcellaire ancien.

Les piliers et trumeaux anciens disparus lors de transformations antérieures seront rétablis, si la vitrine a été élargie par des travaux précédents, les trumeaux existants entre les baies du premier étage doivent être prolongés jusqu'au rez-dechaussée. Les parties en maçonnerie entre le linteau de la boutique et l'assise des fenêtres du premier étage doivent être rendues visibles et traitées en harmonie avec le reste de la façade. Les stores, bannes, bavettes, bandeaux couvrant toute la largeur de la boutique sont interdits. Tous ces éléments seront décomposés par travée.

Les vitrines doivent être placées à l'intérieur des baies, en retrait de 15 à 20 cm par rapport au nu de la façade.

Toute vitrine extérieure, accrochée au mur ou tout débord de vitrine en avant de la façade est interdit.

Les seuils de boutique seront réalisés par une dalle de pierre aux dimensions de la marche.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. Il sera également possible de créer de nouvelles devantures en bois, s'inspirant de modèles anciens, notamment celui situé au n° 6 Rue Pasteur.

Les grilles de protection de commerces seront toujours en fer plein, elles se replieront soit en partie haute à l'intérieur du magasin, soit sur le côté, également, à l'intérieur. Elles pourront être avantageusement remplacées par des vitres anti-effraction.

7. COMPTEURS - CLIMATISEURS - BOITE AUX LETTRES

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps de balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-oeuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir a minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Pour les constructions nécessitant deux places de stationnement, il sera privilégié le principe de réalisation de la deuxième place de façon non close et directement accessible depuis la voirie.

Il est exigé :

12.2. Pour les véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,

- Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher.

- 2 places par logement de 70 m² et plus de surface de plancher.

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- Pour les constructions à usage hôtelier: Au moins une place par chambre d'hôtel

- Pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée.

- **Pour les constructions à usage de commerce:** Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente commencée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet intéresse le changement de destination de bâtiments existants sans création de surface de plancher, seuls les besoins nouveaux de stationnement sont pris en compte.

Pour une surface de plancher créée de moins de 100 m² et sans changement d'affectation ou création de logement, aucun emplacement de stationnement ne sera exigé.

Dans le cas d'extension de constructions existantes supérieure à 30% de la surface de plancher existante, seuls les besoins nouveaux de stationnement, liés à la surface de plancher créée, sont pris en compte.

Au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- Des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

12.3. Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation.

Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

Le nombre de places de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales,
- 1 m² par tranche de 50 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

12.4. Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 10% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et terrasses végétalisées

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public,
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre). Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.