

Xavier DURANTON
Expert en Estimation Immobilière
Près la Cour d'Appel de Riom
2, Boulevard Maréchal Fayolle
43000 LE PUY EN VELAY
Tél. 04 71 09 25 76
Fax 04 71 65 91 34

RAPPORT D'EXPERTISE

Monsieur LE PRESIDENT du Tribunal de Commerce du PUY EN VELAY
(Haute-Loire),

Suivant Ordonnance du Juge Commissaire, Monsieur Louis MANET, en date
du 6 AVRIL 2007, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous les N°
2007/860.

**Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
SARL CARTONNAGES
ET
IMPRIMERIES ROMEYER
Rue Neuve
43600 SAINT PAL DE MONS**

Vous avez désigné, en qualité d'expert inscrit sur la liste de la Cour d'Appel de
RIOM, Monsieur Xavier DURANTON, demeurant 2 boulevard Maréchal Fayolle,
43000 LE PUY EN VELAY, avec mission de:

- Estimer les biens immobiliers de l'entreprise SUR LA Commune de SAINT
PAL DE MONS (43600), en précisant notamment dans son estimation, la
consistance, l'emplacement de ces biens et leurs valeurs de réalisation tant de
gré à gré qu'aux enchères publiques.

EN CONSEQUENCE, nous avons accompli notre mission, ainsi qu'il suit:

Après convocation à expertise de Madame ROMEYER,

Nous nous sommes rendus sur les lieux à SAINT PAL DE MONS, le 2 JUIN 2007, à
10 heures.

En présence de Madame ROMEYER, nous avons visité les biens et droits
immobiliers ci-après.

I.- BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

1.- DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers, faisant l'objet des présentes, dépendent d'un tènement d'immeubles en copropriété, figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Commune de SAINT PAL DE MONS (43)

SECTION	N°	ADRESSE	CONTENANCE
B	1494	LE BOURG	03 ARES 13 CA
B	1816	LE BOURG	03 ARES 00 CA

Tel qu'il apparaît sous teinte jaune sur l'extrait de plan cadastral annexé à la fin des présentes.

Ce tènement d'immeubles en copropriété comprend :

1°) Un bâtiment principal, dit Bâtiment A

- au rez-de-chaussée, un ancien atelier d'imprimerie
- à l'étage, deux dépôts, un bureau et un appartement

2°) Un bâtiment attenant, sur la façade NORD/EST du précédent, dit Bâtiment B, composé d'un garage.

3°) Cour, allée de circulation autour.



Tènement sur la Rue Nouvelle



Tènement sur la Rue Nouvelle



Façade Sud/Ouest



Lesdits biens et droits immobiliers, objet des présentes, consistent en :

LOT N°1 :

La totalité du rez-de-chaussée du bâtiment A, consistant en un ancien local à usage d'atelier d'imprimerie et d'ancienne chaufferie avec chaudière au fuel.

L'ensemble représentant une surface utile d'environ 300 m², actuellement totalement à l'abandon et inutilisé.

A noter que cet atelier prend jour à l'aspect Sud Ouest, par de grandes baies vitrées opaques.

Cet atelier est équipé d'un local buanderie avec WC et lavabo



A ce LOT N°1 sont attachés :

- Les 5/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A
- Les 472/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LOT N°2 :

Un dépôt anciennement bureau à l'étage du bâtiment A, à l'aspect NORD/OUEST.
Ce local est totalement à l'abandon.



A ce LOT N°2 sont attachés :

- Les 100/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A
- Les 95/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LOT N°3 :

Un dépôt à l'étage du bâtiment A, à l'aspect SUD/EST.
Ce local est totalement à l'abandon, à l'usage de grenier



A ce LOT N°3 sont attachés :

- Les 51/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A
- Les 50/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LOT N°5 :

La totalité du bâtiment B à usage de garage, facile d'accès, en façade sur la cour donnant sur la rue Nouvelle.



A ce LOT N°2 sont attachés :

- Les 1.000/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A
- Les 53/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Observation étant ici faite que le LOT N°4 n'est pas ici décrit et désigné car ne dépendant pas de la liquidation judiciaire de la SARL CARTONNAGE ET IMPRIMERIE ROMÉYER.

Pour plus de compréhension, nous indiquons que ce LOT N°4 est un ancien local, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, aménagé en un appartement avec tout le confort moderne, d'une superficie d'environ 150 m².

Cet appartement s'imbrique dans ce tènement immobilier, et de nombreuses servitudes peuvent en découler.

- le chauffage est alimenté pour tout le tènement immobilier par une chaudière au fuel, situé au rez-de-chaussée, dans le LOT N°1, objet des présentes.
- un seul compteur électrique existe
-

Etant encore ainsi indiqué que ce lot N°4 est accessible tant par un escalier intérieur du bâtiment A, que par un escalier extérieur, sur la façade NORD/EST dudit bâtiment.



L'état descriptif de division et règlement de copropriété résulte d'un acte reçu par Me JOLIMOY, notaire à AUREC SUR LOIRE, les 13 août et 9 septembre 1986, publié au bureau des hypothèques du PUY, le 3 novembre 1986 Volume 8008, n°29.

L'ensemble de ce tènement immobilier, concernant son gros œuvre est en bon état de conservation.

- murs en pierres
- charpente en bois
- couverture en tuiles

2.- SITUATION

Ce tènement immobilier est situé dans le centre du bourg, difficile d'accès aux camions.

La destination industrielle à l'origine de la construction est aujourd'hui totalement obsolète.

3.- URBANISME

Cet immeuble en plein centre du bourg est en ZONE UA au P.L.U de la Commune.

Cette zone correspond aux secteurs bâtis les plus anciens du bourg, dont la construction autorisée est compatible tant à l'habitat, qu'aux commerces, services, activités artisanales.

L'habitat s'organise principalement en ordre continu et à l'alignement des voies.

Nous annexons une copie du P.L.U. et de la réglementation de la ZONE UA .

5.- EVALUATION

En préambule, nous rappelons aux parties que la valeur vénale d'un bien immobilier correspond au prix du marché, soit le jeu normal de l'offre et de la demande, qui permet au propriétaire de retirer de la vente, un prix, à un moment donné, compte tenu des données du marché, des particularités physiques, juridiques et économiques dudit bien, abstraction faite de toute valeur de convenance.

Le marché immobilier est un marché imparfait et seule sa connaissance permet à l'expert de fixer la valeur représentant la probabilité majeure, c'est-à-dire celle qui aurait le plus de chances de se réaliser, **donc en faisant abstraction des extrêmes.**

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, dépendent d'un tènement immobilier aujourd'hui « hybride », dont la situation ne correspond plus à sa destination.

Nous avons relevé qu'un tènement immobilier, anciennement à usage d'atelier de tissage au rez-de-chaussée et d'habitation au 1^{er} étage, situé sur la commune, en dehors du bourg, à « Lichemialle » cadastré B 975 et 1662, pour une contenance totale de 10 ares 68 centiares, s'est vendu en 2006 moyennant le prix de 132 000,00 €.

Nous rappelons, comme indiqué préalablement, que les biens et droits immobiliers, faisant l'objet des présentes, ne constituent pas l'entier tènement immobilier où ils se situent.

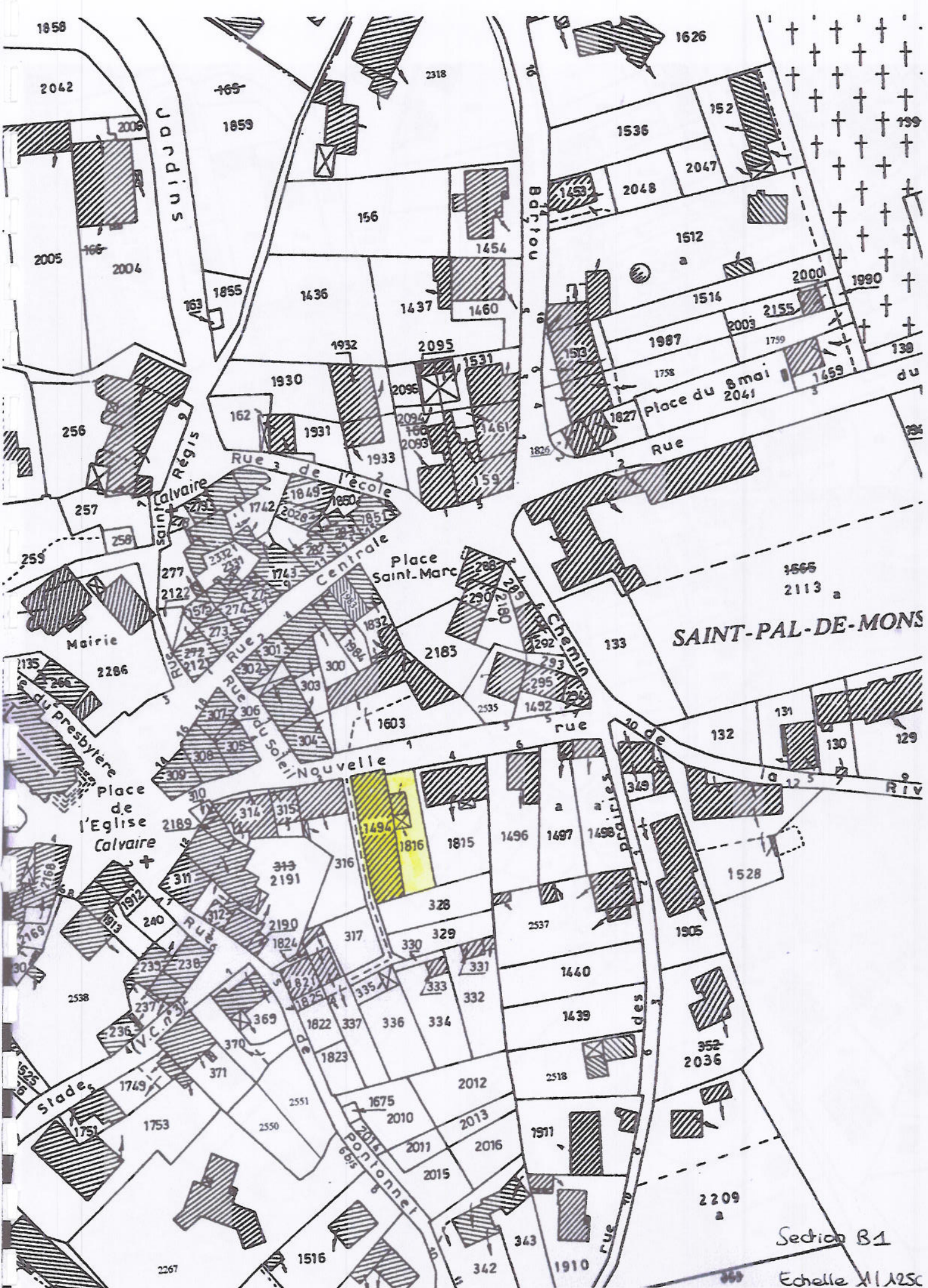
Pour mieux comprendre le marché immobilier local, nous avons relevé qu'une maison de bourg cadastré B 301, pour une contenance de 54 centiares, élevé sur rez-de-chaussée, d'un étage avec grenier mansardé, développant 150 m2 habitable environ, avec « confort moderne » s'est vendu en 2006, moyennant le prix de 70 000,00 €.

Si nous estimons que l'ensemble du tènement immobilier, où se situe notamment les biens et droits immobiliers, objet des présentes, représente une valeur marchande d'environ 135 000,00 €,

Si nous estimons que le LOT N°4, soit l'appartement d'une superficie habitable d'environ 150 m2 avec « confort moderne » représente une valeur de 70 000,00 €

A handwritten signature in black ink is written over a faint, circular purple stamp. The stamp contains the text "EXPERTISES la Cour d'Appel de Paris" and "Tél. 71.09.21.81". The signature is a stylized, cursive script.

- 1) Relevé de propriété
- 2) Extrait de Plan cadastral
- 3) Extrait du PLU
- 4) Extrait de la réglementation applicable



Section B1

Echelle 1/1250

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone de type urbain correspondant aux secteurs bâtis les plus anciens de la Commune : bourg de SAINT-PAL et les villages anciens.

L'habitat s'organise principalement en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales compatibles avec la vocation de la zone, équipements publics).

Elle comprend un sous-secteur UAa, où l'assainissement non collectif est autorisé.

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les activités industrielles
- les installations classées ou nuisantes ou incompatibles avec la nature de la zone, sauf celles prévues à l'article UA2
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscines prévues à l'article UA2
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UA2
- le changement de destination des locaux à usage professionnel situés au rez-de-chaussée n'est pas autorisé Rue Centrale

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (abris de jardin, garages...) et piscines

Par dérogation, les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UA8 à UA14 ne sont pas applicables.

Les dispositions du permis de démolir s'appliquent au titre de l'article L.430 du code de l'urbanisme pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères, et le retournement des véhicules, sauf impossibilités techniques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la Commune.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition de desservir une seule construction ou installation et que le pétitionnaire s'assure de la qualité en fonction de l'utilisation qu'il en sera faite.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S.).

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude zonage d'assainissement en vigueur sur la Commune.

Dans les sous secteurs UAa, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude de zonage d'assainissement en vigueur sur la Commune. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES et VOIES PRIVEES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département (Voir les dispositions générales DG8)

Le long des voies publiques ou privées, les constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- soit à l'alignement des constructions voisines, une clôture devra alors être édifiées à l'alignement de la voie.

Les extensions pourront s'effectuer dans le même alignement de la construction principale, si cela n'entraîne pas de gêne pour la sécurité publique.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission peuvent s'implanter librement.

Les piscines seront implantées à 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées.

Le long du chemin de fer, toute nouvelle construction doit être édifiée à plus de 6m du domaine public du chemin de fer.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative;
 - si la hauteur construite en limite séparative n'excède pas 10 mètres
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative sans être inférieure à 3 mètres

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission peuvent s'implanter librement.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 - HAUTEUR

Dans les zones UA du bourg, la hauteur maximum des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel devra être fixée à 15 mètres.

Dans les zones UA et UAa des villages, la hauteur maximum des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 12 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

La hauteur de l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant. Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2) VOLUMES

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) TOITURES

Les toitures des bâtiments d'habitation devront être de type 2 versants pour les constructions d'un seul niveau.

Le pourcentage de pente devra être compris entre 30% et 60%.

Les toitures terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les constructions annexes de faible importance accolées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont prosrites. Le remplacement à l'identique est toutefois autorisé.

4) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être constitués avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont interdits pour les enduits et peintures de façades.

Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

5) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

- **OUVERTURES**

Les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes.

Cependant, un dimensionnement différent pourra être autorisé pour des raisons techniques ou architecturales sous réserve que l'harmonie de la façade concernée et des éventuelles façades voisine n'en souffre pas.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.

- **MENUISERIES EXTERIEURES**

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

- **DEVANTURES DE MAGASINS**

Les façades commerciales de vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

- **CLÔTURES**

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

Les clôtures doivent être composées soit:

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,80m, doublé obligatoirement d'une haie végétale au moins de même hauteur, la hauteur totale ne devant pas excéder 2m.

- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps. La hauteur maximum est fixée à 1.80m.

- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1.80 m maximum.

- **ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

- **ELEMENTS DU PATRIMOINE REPERES AU PLAN DE ZONAGE**

Les éléments bâtis repérés au plan de zonage seront restaurés en employant les matériaux et les techniques de restauration traditionnels.

Article UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

