

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA recouvre le centre ville ancien de St-Marcel ; elle est le cœur historique de la commune.

Elle est à dominante habitat et se caractérise par la mixité des activités non nuisibles à l'environnement urbain qui y sont permises (habitat, équipements, activités non nuisibles, bureaux, commerces, services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de St-Marcel.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Elle comporte un secteur UA_v, correspondant au secteur ancien du Violet et un secteur UA_b correspondant au secteur d'habitat ouvrier ancien lié à l'usine Bata. »

ARTICLE - UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à usage agricole, d'industries, d'entrepôts et d'hôtellerie
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exceptées celles mentionnées à l'article UA 2
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA 2

En outre, sont interdits en zone UAb** (zone inondable) :**

- Toute installation ou construction qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Seine
- Les remblais et les sous-sols
- Toute extension d'habitat existant, y compris les annexes

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations de dix logements et plus, si elles comprennent au minimum 15% de logements sociaux
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone et de ne pas modifier les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 cm en plus ou 100 cm en moins
- Les caves enterrées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone
- Les annexes des constructions d'habitations (abris de jardin) d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher sont exemptées des articles UA6 à UA10 suivants. Les principes généraux de l'article UA11 restent opposables.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à observer les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti indiquées en annexe de ce document.

ARTICLE - UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables, ainsi les transports publics.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées par le règlement du Service Assainissement de la CAPE.

3- Assainissement eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAPE et à la réglementation en vigueur.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

5- Cas particulier

En zone inondable, les dispositifs de coupure des postes de distribution seront situés à 40 cm minimum au-dessus de la cote de la crue de la Seine de 1910.

ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1- Règles

Les constructions doivent être édifiées :

- **soit à l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue
- **soit en retrait de 3 m** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

En UA6, les constructions doivent être édifiées à **l'alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue. La façade à l'alignement doit représenter au moins **70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique**. Cet alignement peut être constitué de la façade principale, d'un mur formant clôture pleine, de constructions annexes.

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

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

1- Règles

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve du respect de l'article UA7.2 ci-dessous
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 1,2 mètres.

2- Champs d'application

Préservation de l'éclairage des habitations existantes : aucune construction d'habitation individuelle nouvelle ne pourra avoir une hauteur telle que la partie la plus élevée de celle-ci soit vue depuis une habitation existante voisine, à la date de dépôt de la demande du permis de construire, sur une propriété mitoyenne, selon un angle supérieur à 33° par rapport à l'horizontale prise à l'appui d'une baie éclairant une pièce d'habitation de cette habitation voisine, dans toute la largeur de cette baie.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes,

candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

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

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Les bâtiments annexes et garages peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut ils doivent être à une distance d'au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans le respect des prescriptions de l'article DG.9, la hauteur maximale est de **12 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les règles complémentaires applicables au bâti existant à l'intérieur des périmètres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont inscrites dans l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement. Elles s'appliquent au bâti remarquable identifié de qualité.

- **Prescriptions architecturales**

- a) *Façades*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'utilisation d'appareillages de pierres locales est encouragée, selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.

- b) *Toitures*

Forme

Les constructions pourront comprendre de une à plusieurs pentes, comprises entre 33° et 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et/ou accessibles.

Couvertures

Elles seront en ardoises naturelles ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 30% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Fenêtres de toiture

Elles seront encastrées.

- c) *Clôtures, murs, portails*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m.

Le thuya est interdit.

- Clôtures minérales de pierres locales recouvertes de végétations grimpantes d'une hauteur maximale de 2m, qui répondent aux principes généraux du présent article et selon des dispositions identiques à celles représentées sur les photographies des éléments bâtis remarquables identifiés en annexe du présent PLU.
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m, de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm.
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article
- L'emploi de brise-vue en matière PVC, de type haie artificielle, est interdit

Portails implantés en limite de desserte publique ou privée

- La hauteur du portail et des piliers sera équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
- Le portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré
- Les piliers pourront être en brique de terre cuite, en appareillage de pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie et teinte similaires à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôture mitoyens
- Les teintes pouvant être utilisées sont : RAL 1013, 7032, 7033, 7034, 6025, 6021, 5014 ou 5019, ou une teinte identique aux menuiseries de la construction principale de la propriété

Clôtures implantées en limite séparative

- Haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2m. Elles pourront être doublées, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux en bois ou métalliques, d'une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit sur plus de 30% de la longueur de la clôture.
- Claustras de bois d'une hauteur maximale de 1,80m et doublé de plantations partielles ou totales.
- Murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée d'une hauteur maximale de 1,80m et doublés de plantations partielles ou totales.
- Soubassements minéraux d'une hauteur maximale de 20 cm en appareillage de pierres locales, ou maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée et de teinte RAL 1013, 1014, 1015, 7032 ou 7044, avec lice de matériaux divers ou grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 180 cm
- Lices de matériaux divers, sous réserve du respect des principes généraux du présent article

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle

- Haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage à larges mailles (pour laisser passer la petite faune).
- L'emploi de tout élément maçonné comme les lames de soubassement, murs et murets est interdit.

d) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades, sauf s'il s'agit d'un élément architectural de qualité.

Les climatisations seront sur les façades arrières (par rapport aux rues) et cachées des vues.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie.

e) *Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

f) *Systèmes d'énergie renouvelable*

1- *capteurs solaires*

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

2- *pompes à chaleur*

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut, soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale), soit être tenu d'assurer dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants.

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-

après :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logements : 1 place de stationnement par 45m² de surface de plancher de construction, dans la limite de 2 places par logement
 - Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
 - Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de construction
- pour les activités économiques autorisées : 1 place par 25 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
- pour les équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes
- stationnement des deux-roues et voitures enfants : lors de la construction de logements, de classes maternelles et de crèches, les emplacements pour deux-roues et voitures d'enfants doivent être en nombre suffisant, dans un local adapté.

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, **45% minimum de la surface de l'unité foncière doit être perméable aux eaux pluviales** (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbustes d'essences diverses
- haies champêtres composées d'essences diverses

5% maximum de la surface de l'unité foncière peut être **imperméabilisée**.

L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE - UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.