



## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II- Choix retenus pour établir la délimitation des zones » :

« Il s'agit d'une zone constituée principalement d'habitat pavillonnaire. La zone concerne l'extension périphérique du bourg qui s'est opérée par trois lotissements et des réalisations au coup par coup.

La zone UB comporte:

- des Emplacements Réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements et de liaisons piétonnes,
- des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- des constructions à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre architectural, culturel et historique en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

La zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UBa concerne les extensions récentes du bourg et des hameaux. Il est en partie couvert par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement.
- Le secteur UBb concerne le secteur de la COTE FLEURIE.»

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles MARNE (PSS MARNE) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la MARNE. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R.123-18 (II) du Code de l'Urbanisme.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### ARTICLE UB I. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

#### 1- Dans l'ensemble de la zone

1.1- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2- Les constructions à destination d'activités agricoles.

1.3- Les constructions à destination d'annexe ne répondant pas aux conditions de l'article UB2.1.

1.4- Les constructions à destination de commerce et de bureaux, ne répondant pas aux conditions de l'article UB2.2.

1.5- Les constructions à destination d'entrepôts ne répondant pas aux conditions de l'article UB2.3.

1.6- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### 2- Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement

Toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article UB2.1.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous conditions :

#### 1- Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement

Toutes les constructions et installations à condition que la Surface Hors Œuvre Nette soit inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

#### 2- Dans l'ensemble de la zone

2.1- Les constructions annexes isolées à condition que la surface totale de planchers hors œuvre brute n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.



## Commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

### Plan Local d'Urbanisme

- 2.2- Les constructions à destination de commerce, de bureaux et de services, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.
- 2.3- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée.
- 2.4- Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD 603, classée comme axe nuisant de type 1 à moins de quatre files, seront soumises à l'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 2.5- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone.
- 2.6- Les Installations Classées pour la Protection de l'environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- 2.7- L'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage un accroissement de nuisances ou de risque de danger.
- 2.8- Sur une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage de la Dhuis, toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant des terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc, doit être soumise pour avis conforme à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (Centre de Provins, 1 bis, place du Cloître - 77160 Provins), afin de respecter les prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la Santé Publique.
- 2.9- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique de servitudes d'utilité publique, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

La partie inondable est divisée au PSS en deux sous-zones:

Zone A : zone de grand écoulement des crues. Zone B : zone d'expansion des crues.



### **1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables**

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine:

- a) l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- b) les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 centimètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

### **2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)**

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux:

- \* les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire;
- \* les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente;
- \* les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux;
- \* tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés;
- \* les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation;
- \* les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.



**3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.**

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisées et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région ILE-DE-FRANCE les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région ILE-DE-FRANCE peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation:

\* l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées;

\* les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

**ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité.

2- Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

4- Toute nouvelle voie devra avoir une largeur globale de 4 mètres minimum.

**ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

**2- Assainissement**

A l'intérieur de la propriété, les installations devront être conçues en vue d'une évacuation dans un réseau séparatif.



**- Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

**3- Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**1- Dans le secteur UBa :**

Il n'est pas fixé de règle.

**2- Dans le secteur UBb :**

1- Afin de maintenir et préserver une qualité paysagère à dominante végétale sur le coteau de la COTE FLEURIE, la superficie minimale des terrains constructibles est de 1 500 m<sup>2</sup>.

2- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.



## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1- Dans le secteur UBa :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privées : Toutefois, un retrait inférieur ou supérieur à 5 mètres pourra être imposé afin de s'harmoniser avec les parcelles adjacentes déjà bâties.

### **2- Dans le secteur UBb :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

### **3- Dans l'ensemble de la zone :**

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher hors œuvre brute n'excède pas 40 m<sup>2</sup>;
- la reconstruction de même que les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes.

## **ARTICLE UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Dans l'ensemble de la zone :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative de l'emprise de la DHUIS.

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de recul définie ci-dessous doit être respectée par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction de même que les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes.

### **2- Dans le secteur UBa :**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.



**3- Dans le secteur UBb :**

- 1- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres.
- 2- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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

- 1- Une distance de 6 mètres est imposée entre deux constructions principales.
- 2- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les constructions annexes à condition que la surface totale de plancher hors œuvre brute n'excède pas 40 m<sup>2</sup>;
- la reconstruction de même que les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

**1- Dans le secteur UBa :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**2- Dans le secteur UBb :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

**3- Dans l'ensemble de la zone :**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les constructions annexes isolées à condition que la surface totale de plancher hors œuvre brute n'excède pas 40 m<sup>2</sup> en zone UBa.

**ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur des constructions des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale par rapport au sol naturel.
- 2- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.





Un dépassement de 2 mètres de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonne d'aération, autres structures verticales, ...) ou s'il se justifie par des considérations d'ordre architectural.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1- Les constructions à protéger et à mettre en valeur répertoriées sur les plans de zonage en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions suivantes :

### - Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

### - Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou être en moellons à joints largement beurrés.

### - Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.



## **2- Pour les autres constructions dans le secteur UBa et UBb**

### **- Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité et les vérandas.

Une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes ou châssis de toit encastrés. Ces ouvertures en façade sur rue seront majoritairement des lucarnes.

Les toitures des constructions et des annexes, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

### **- Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

### **- Clôtures**

## **3- Dans le secteur UBa :**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :

- d' un mur dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre; il peut être doublé d'une haie;

- d'éléments verticaux disposés, sur un soubassement maçonné;

- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limite séparative de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en plaques préfabriquées sont interdites.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront respecter les conditions définies à l'article UB.1 et notamment comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

## **4- Dans le secteur UBb :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.



### **5- Clauses particulières**

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### **6- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandés au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

### **2 - Normes**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

### **3 - Nombre d'emplacements**

Pour les constructions à destination d'habitat social réalisé avec des prêts aidés de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette, et avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'habitat :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.



Pour les constructions à destination de commerce, de bureaux:

Il doit être créé une place de stationnement par tranche ou fraction de tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage commercial n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt :

Le nombre de places de stationnement sera fixé par tranches cumulées en fonction de la Surface Hors Œuvre Nette totale (SHON) de la construction. Il doit être créé une place de stationnement par tranche ou fraction de tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

3- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 40 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

4- Dans les Espaces Boisés Classés, figurant sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1- Dans le secteur UBa :**

Il n'est pas fixé de COS.

**2- Dans le secteur UBb :**

Le coefficient des sols est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.