

Commune de
PLOUBALAY

MODIFICATIONS DU P.L.U.

juillet 2015

Notice de présentation

Ouverture des zones 2AU sur les secteurs
de la Patenais et du Clos Billet

Modification du périmètre de servitude
de mixité sociale lié à l'application du
PLH intercommunal

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 28/07/2015

TABLE DES MATIÈRES

1- Préambule	3	5 - La Modification du périmètre de servitude de mixité sociale lié à l'application du PLH intercommunal	37
2- Contexte communal	5	A- L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION	38
A - SITUATION	6	B- RÈGLEMENT LITTÉRAL	39
B - UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE	7	AVANT MODIFICATION	39
3 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de la Patenais		APRÈS MODIFICATION	39
A- L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION	11	AVANT MODIFICATION	40
B- PRÉSENTATION DU SECTEUR	11	C- RÈGLEMENT GRAPHIQUE	40
C- DIAGNOSTIC DU SITE	13	APRÈS MODIFICATION	41
D- RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	16	6 - Evaluation environnementale & Notice incidence Natura 2000	42
E- ORIENTATION D'URBANISATION DU SECTEUR INSCRITE AU PLU	17		
F- PLAN DE COMPOSITION DU PROJET DE LA PATENAI SITUÉ À L'EST DU SECTEUR	19		
G- RÈGLEMENT GRAPHIQUE	22		
H- RÈGLEMENT LITTÉRAL	23		
4 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Clos Billet	24		
A- L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION	25		
B- PRÉSENTATION DU SECTEUR	25		
C- DIAGNOSTIC DU SITE	27		
D- RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	31		
G- RÈGLEMENT GRAPHIQUE	34		
H- RÈGLEMENT LITTÉRAL	35		

1- PRÉAMBULE

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de PLOUBALAY

Mairie, rue Ernest Rouxel

Tel : 02 96 82 60 60

Fax : 02 96 27 31 75

2. Objet de l'enquête :

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploubalay

Textes régissant l'enquête publique :

Code de l'urbanisme :

Les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants et notamment:

L.123-13-1, L.123-13-2 et R.123-19.

Code de l'environnement :

Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires

(articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

3. Objet de la modification

Modification du Plan local d'Urbanisme approuvé le 10 novembre 2006 en application l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme.

Les objectifs de la présente modification porte sur

- **l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs 2AU de la Patenais et du Clos billet.**
- **Modification du périmètre de servitude de mixité sociale lié à l'application du PLH intercommunal**

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du P.L.U. de la commune de PLOUBALAY et de présenter les évolutions apportées au P.L.U. à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Elle peut être mise en oeuvre dès lors que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Depuis la loi ALUR du 27 mars 2014, les projets visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU doivent faire l'objet d'une délibération motivée à la prescription de la modification.

La délibération doit justifier la nécessité de l'ouverture, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et la faisabilité d'un projet dans cette zone. (article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette délibération est présente en annexe du dossier de modification

2- CONTEXTE COMMUNAL

A - SITUATION

La commune de PLOUBALAY est située dans la partie orientale du département des Côtes d'Armor, à la limite du département des Côtes d'Armor et de l'Ille et Vilaine.

D'une superficie de 3545 hectares, elle jouxte également les territoires de LANCIEUX (au Nord), de CRÉHEN (Sud-Ouest), de PLEURUIT (Est), TRÉGON (Nord-Ouest), PLESLIN TRIGAVOU (Sud-Est), LANGUENAN (Sud). La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.



Situation géographique de Ploubalay

La commune est également comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007, en cours de révision.

Avec 2 846 habitants recensés en 2011, la commune de PLOUBALAY, connaît une croissance démographique forte depuis les années 60.

Implantée au sein du triangle économique formé par les communes de Dinard, Dinan et Plancoët, la commune jouit d'une desserte routière

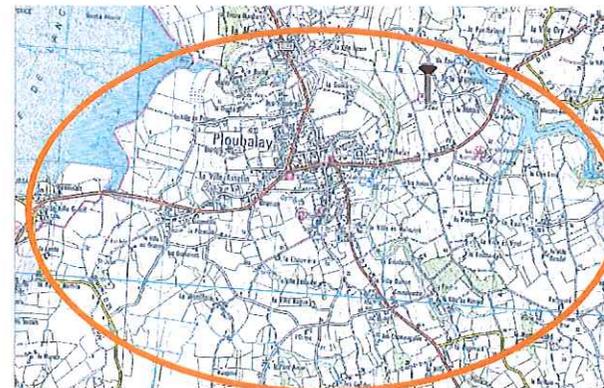
importante. En effet, le territoire communal est irrigué notamment par la Route Départementale (RD) N°2 qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud permet de relier la commune de Ploubalay à la commune de Dinan. La RD n° 786, quant à elle, traverse la commune selon un axe Est-Ouest en direction de Lancieux et enfin la RD n° 768 permet de rejoindre Dinard et Plancoët.

Aussi, la commune bénéficie d'une position géographique de qualité assurant une ouverture sur la baie de Beausais.

La commune est caractérisée par son relief marqué, dont la déclivité s'oriente vers la baie de Beausais. L'altitude maximum est atteinte au Sud de la commune avec une hauteur de 65 m, plus précisément dans les secteurs de la Gervesais, la Rochette et la Ville ès Rollets. Les altitudes les plus faibles ont quant à elles été observées au niveau des polders avec une altitude minimale de 3m

Le territoire possède un patrimoine naturel très riche, compte tenu de sa position en bordure de la Baie de Beausais. Ainsi, la commune est concernée par le site Natura 2000 "baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard".

L'urbanisation est répartie sur l'ensemble du territoire avec un bourg situé à l'extrême Nord de la commune. Le bourg a subi récemment un développement de l'urbanisation avec la création de nouveaux quartiers ainsi qu'un développement le long des RD 768 et RD 2. A contrario, le territoire rural compte essentiellement une urbanisation ancienne (fermes du XVIII-XIXe siècle) répartie sur l'ensemble du territoire.



B - UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

■ La commune de Ploubalay comptait 2 872 habitants en 2012. La population est en constante augmentation d'environ 0.5% de croissance par an, depuis les années 1960. Cette hausse de population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants.

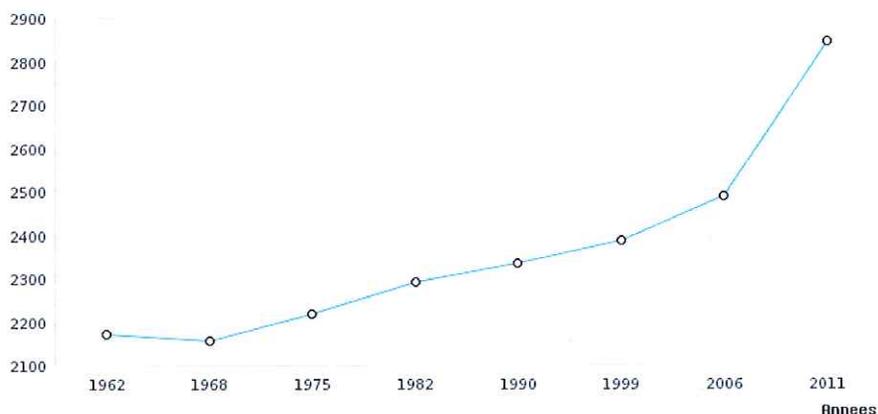
Cette croissance s'est accentuée ces dernières années avec un taux de croissance annuelle de 2.7% entre 2006 et 2011.

PLOUBALAY est ainsi concerné par un processus de périurbanisation, accueillant de nouveaux habitants attirés par les bassins d'emplois de Dinan et de Saint-Malo, et en recherche d'un cadre de vie agréable et rural.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Population totale	2 156	2 217	2 292	2 334	2 385	2 488	2 872

Source : recensement INSEE

Graphique : évolution de la population de Ploubalay de 1962 à 2011



C - UNE EVOLUTION DYNAMIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL

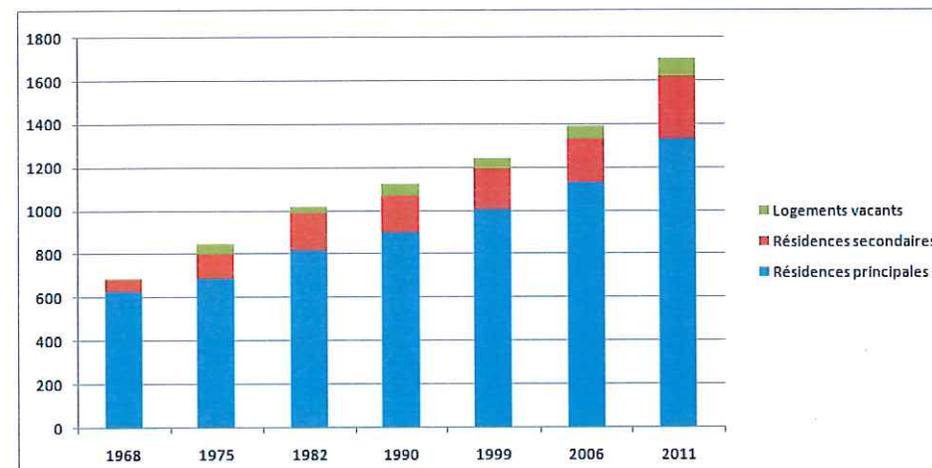
Le parc de logement totalise 1579 unités en 2009 dont 80% de résidences principales.

Les résidences secondaires représentent en 2009, 15% du parc des logements. Ce pourcentage est identique à celui de 1999.

La vacance est faible puisqu'elle ne représente que 4,4% des logements (soit 69 unités).

L'évolution du parc résidentiel est dynamique puisque, ce dernier a augmenté de plus de 46% depuis 1975 (+ 734 logements).

Les logements sont occupés par leur propriétaire à 68% et sont des logements individuels à 82%. Depuis 1999, plusieurs opérations ont, cependant, contribuées à diversifier les types de logements. Le logement individuel représentait 88% du parc en 1999.



Evolution du nombre de logements depuis 1968

D - LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. a été approuvé le 10 novembre 2006. Il a été construit sur la base d'orientations politiques et d'aménagement répondant aux enjeux établis lors du diagnostic. Elles sont mises en oeuvre dans le cadre du PLU à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement, le règlement graphique et littéral.

Elles s'inscrivent dans le contexte du code de l'urbanisme préconisant l'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels ; l'utilisation économe et équilibrée des espaces ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ; la préservation de l'environnement ; la prise en compte et le respect des principes du développement durable ; la prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme ; la compatibilité du projet avec les objectifs d'aménagement et de développement supra ou inter-communaux et le respect des servitudes d'utilité publique.

Ainsi, le parti d'aménagement repose sur 3 idées fortes qui ont dirigé les études et été réaffirmées à chaque étape du processus d'élaboration du PLU :

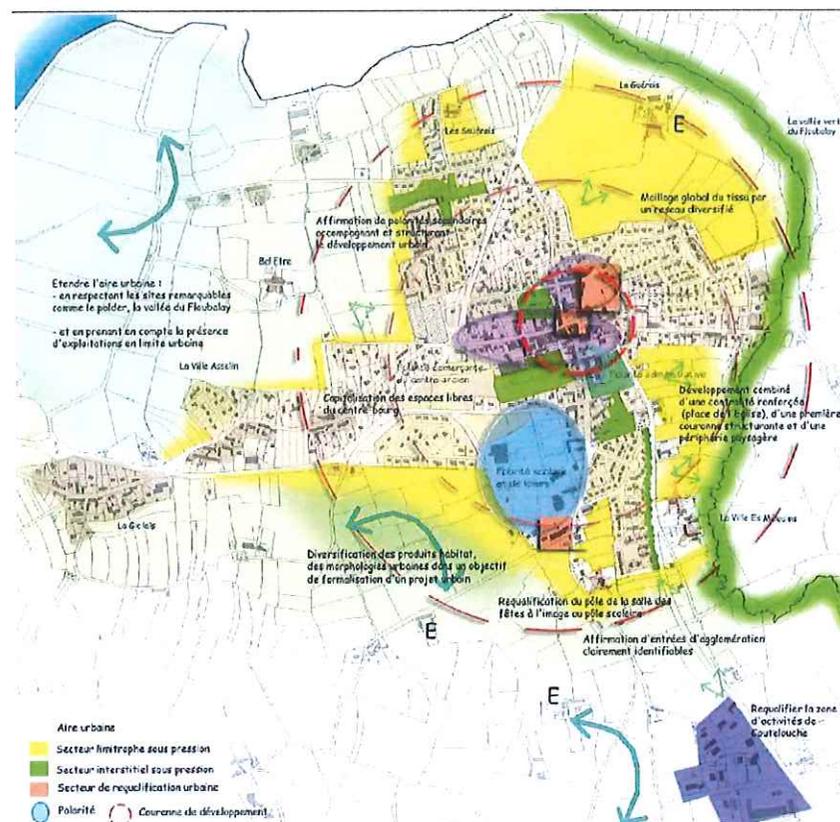
- Attractivité résidentielle de la commune
- Protection du milieu naturel
- Développement économique dans le cadre d'une dynamique intercommunale et préservation de l'activité agricole.

Ces 3 grandes idées ont été déclinées en 4 thèmes qui structurent le P.A.D.D. :

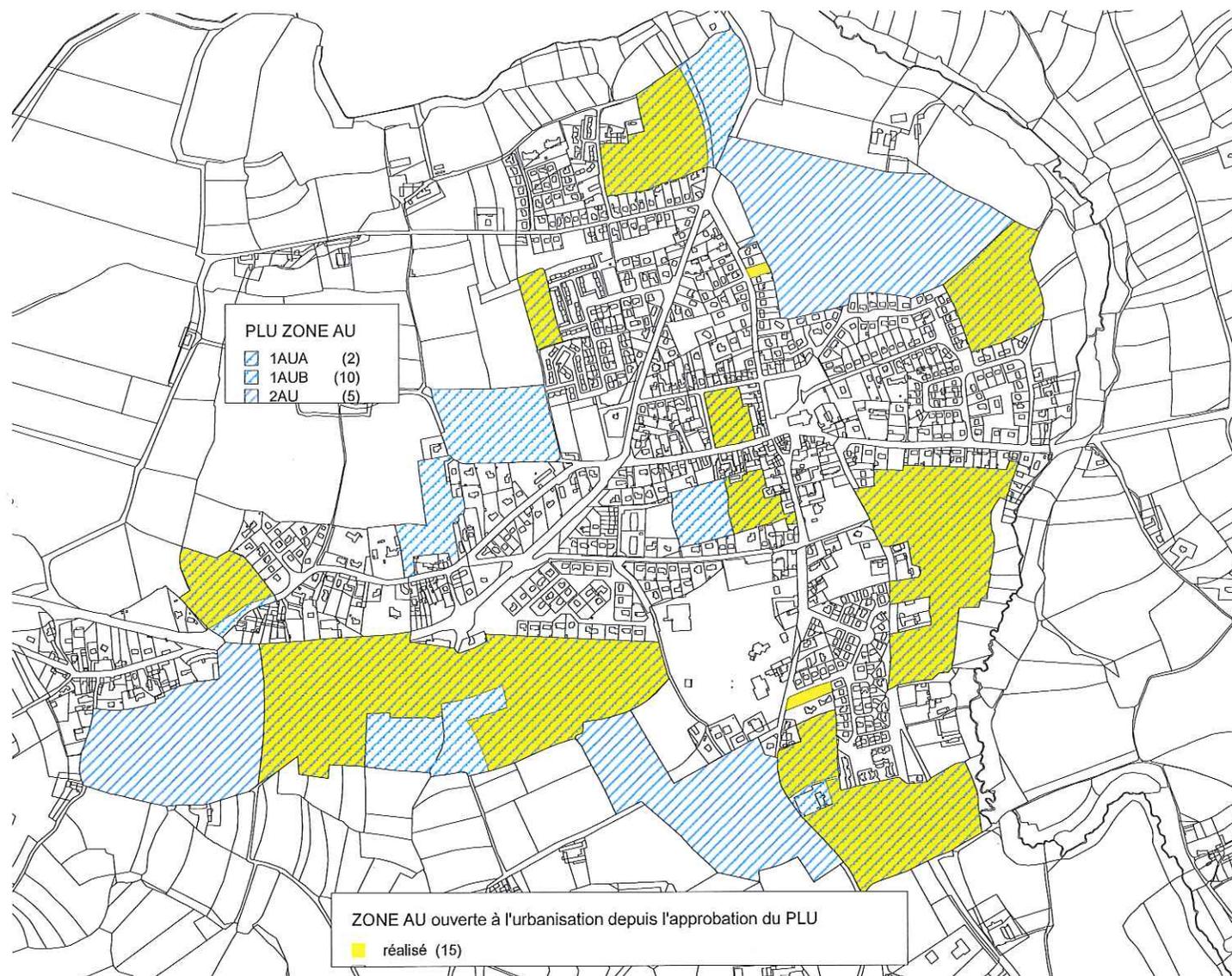
- Favoriser une dynamique de croissance démographique par un projet urbain cohérent sur le bourg permettant un développement concentrique, cadré par des éléments paysagers forts ;
- Préserver et valoriser des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, paysagère et écologique ;
- Préserver la ressource en eau ;

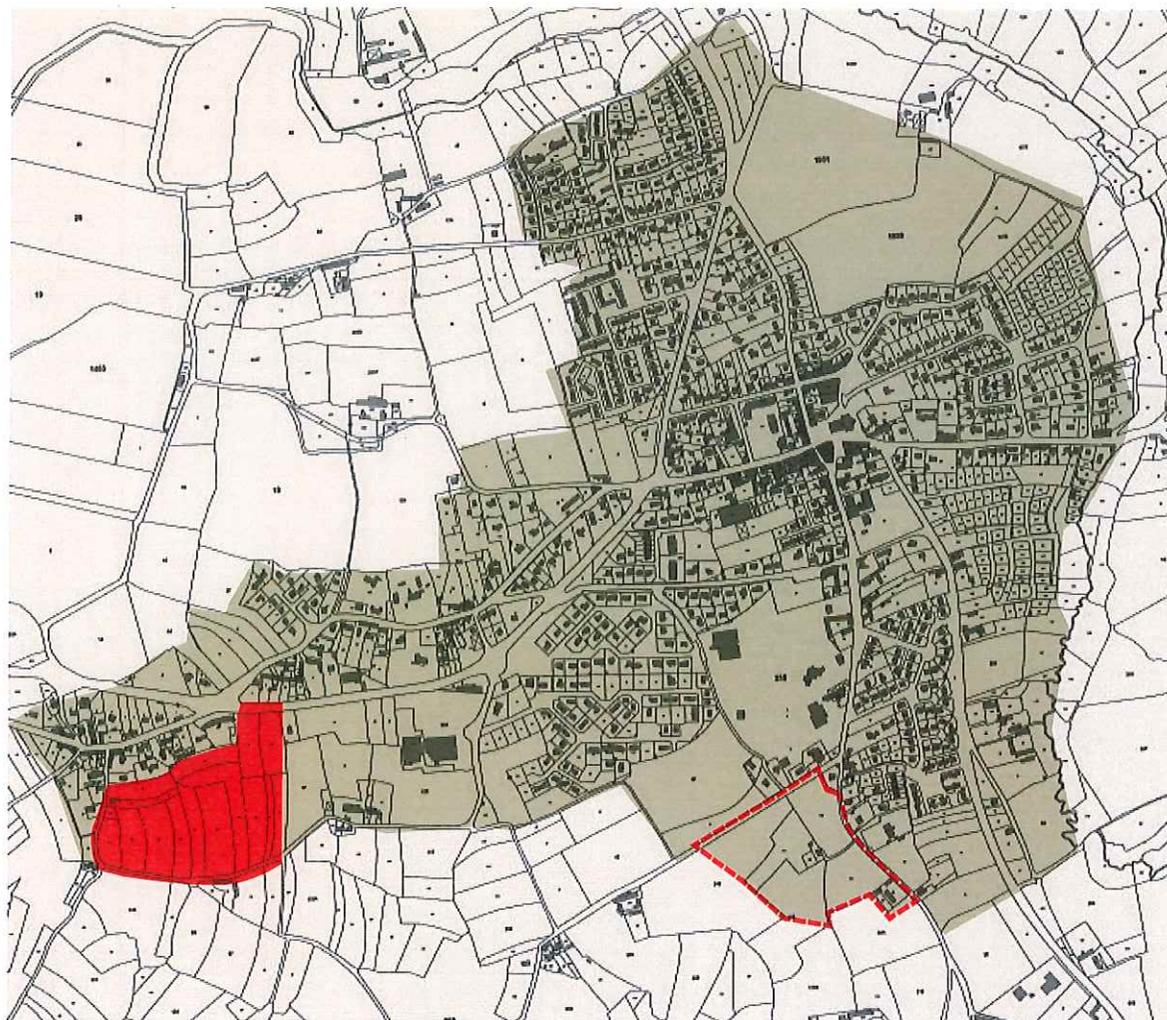
- Valoriser les autres activités économiques : agricoles, commerciales, artisanales et touristiques sur le territoire communal ;

Les enjeux du bourg



BILAN DU PLU SUR LES ZONES AU DÉJÀ OUVERTES À L'URBANISATION





3 - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR DE LA PATENAIS

A- L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification est d'assurer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU du secteur de la Patenais située dans le centre bourg de la commune de PLOUBALAY.

La présente procédure propose des évolutions des pièces suivantes du P.L.U.:

- le règlement graphique et littéral
- l'Orientation d'Aménagements et de Programmation



B- PRÉSENTATION DU SECTEUR

1/ Le bourg de Ploubalay

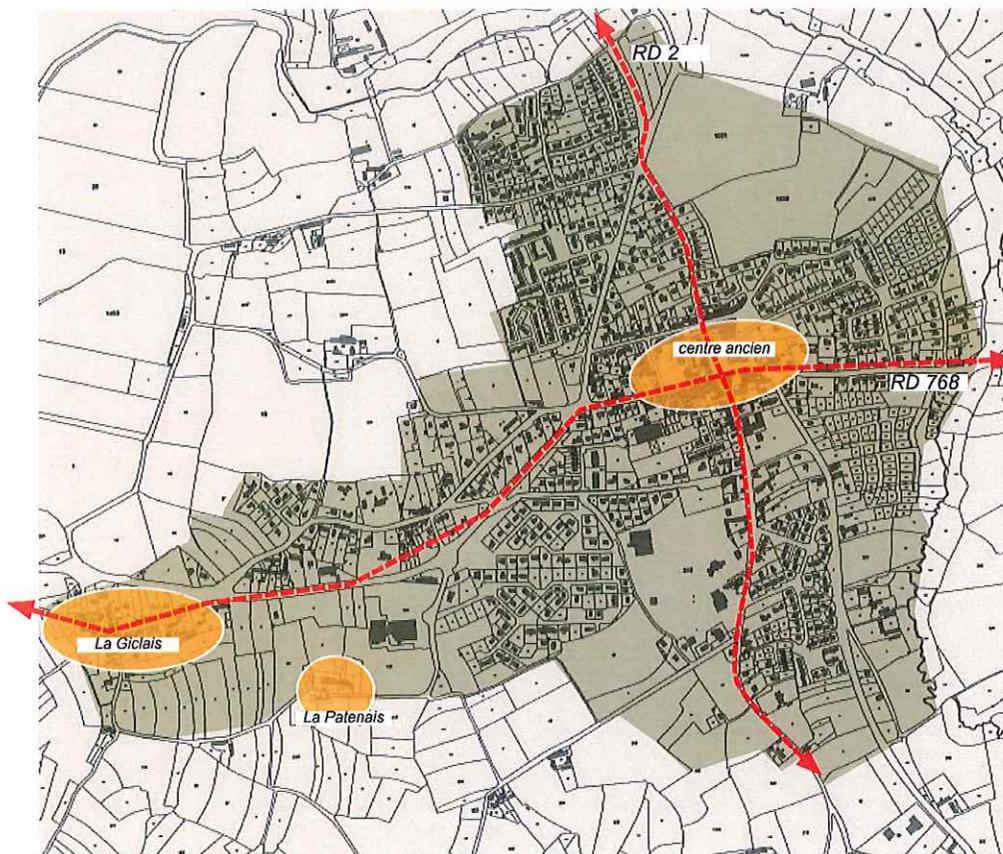
Le bourg est traversé par la RD 768 (Est-Ouest) reliant Saint-Malo/Frehel-Matignon, la RD2 qui la relie à Dinan et la RD 786 à Lancieux. Il se situe à

- 10 Km de Dinard
- 17 km de Dinan
- 12 km de Plancoët

Urbanisation : Le bourg de Ploubalay se structure autour du noyau initial ancien (Eglise, bâtis anciens). L'urbanisation se développe le long des deux axes principaux sous formes d'opérations résidentielles, de développement linéaire. Le centre bourg a connu une forte urbanisation durant ces 10 dernières années sous formes de lotissements. Actuellement plusieurs projets sont en cours.

Les limites : La vallée de Floubalay et les polders marquent des coupures naturelles du développement du bourg à l'ouest et à l'est. Au sud ouest l'urbanisation atteint progressivement le long de la RD 768 vers le secteur de la Giclais. La zone d'activité la Coutelouche se situe en entrée sud du bourg.

Equipements, service et commerces : Le centre possède une bonne offre en services, commerces et équipements essentiellement concentrée dans l'hypercentre. Les équipements scolaires et de loisirs sont implantés dans un secteur dédié au sud de l'hypercentre.



Le bourg de Ploubalay

2/ La zone 2AU de la Patenais

La zone 2AU est située au sud ouest du bourg le long de la RD 768.

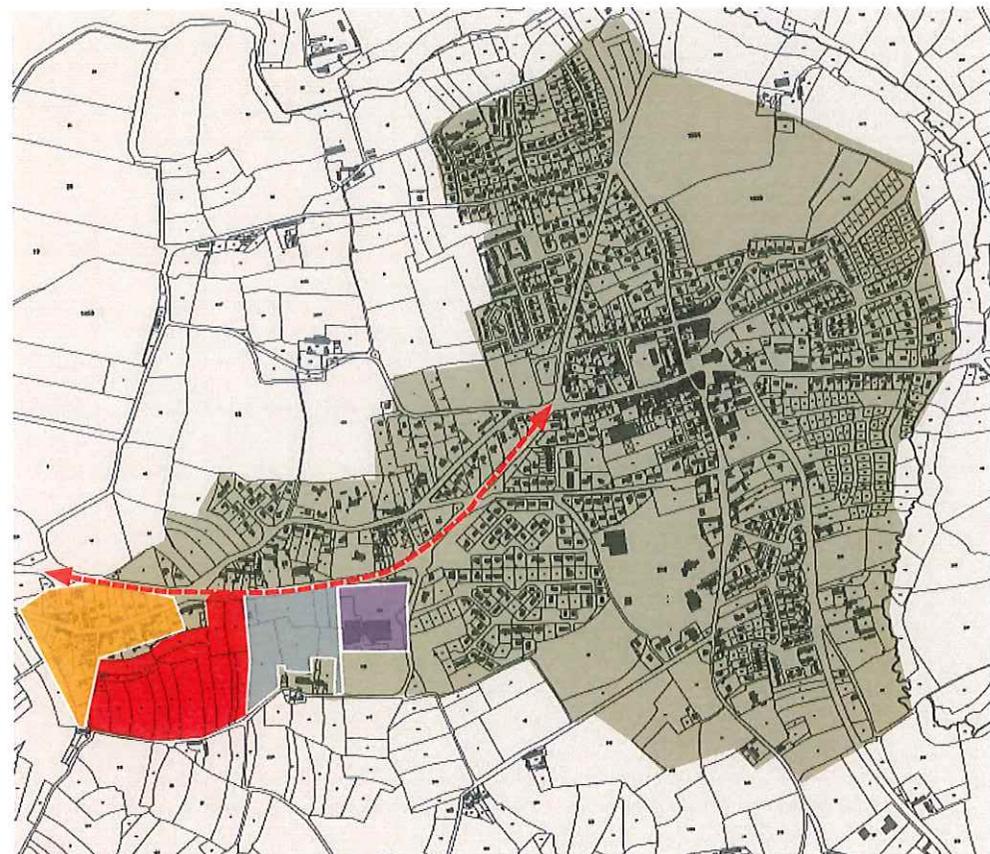
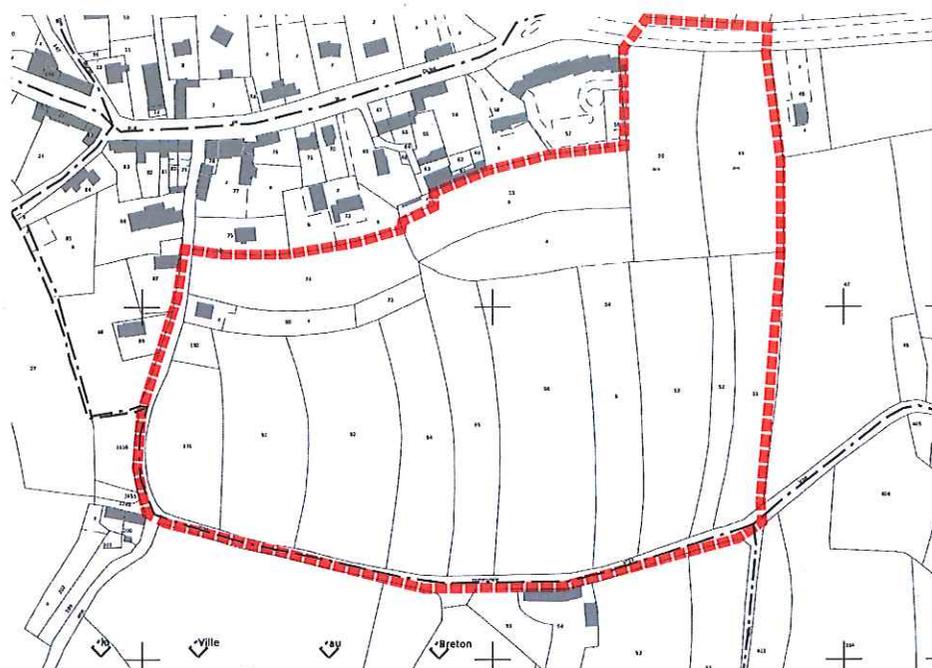
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU s'inscrit dans une logique de développement urbain, en continuité du bâti du secteur de la Giclais et du projet en cours de réalisation "La Patenais" comprenant habitats et commerces.

Superficie de la zone 2AU : 8.04 ha.

Parcelles cadastrales : AH n°74,55,50,59,90,73,130,131,92,93,94,95,96,54,53,52,51

Foncier : parcelles privées

Occupation : Une construction sur la parcelle n° AH 90 - champs cultivés



-  Le secteur 2 AU de la Patenais
-  La Giclais
-  Projet habitat en cours
-  Zone commerciale
-  RD 768

C- DIAGNOSTIC DU SITE

1/ Environnement bâti

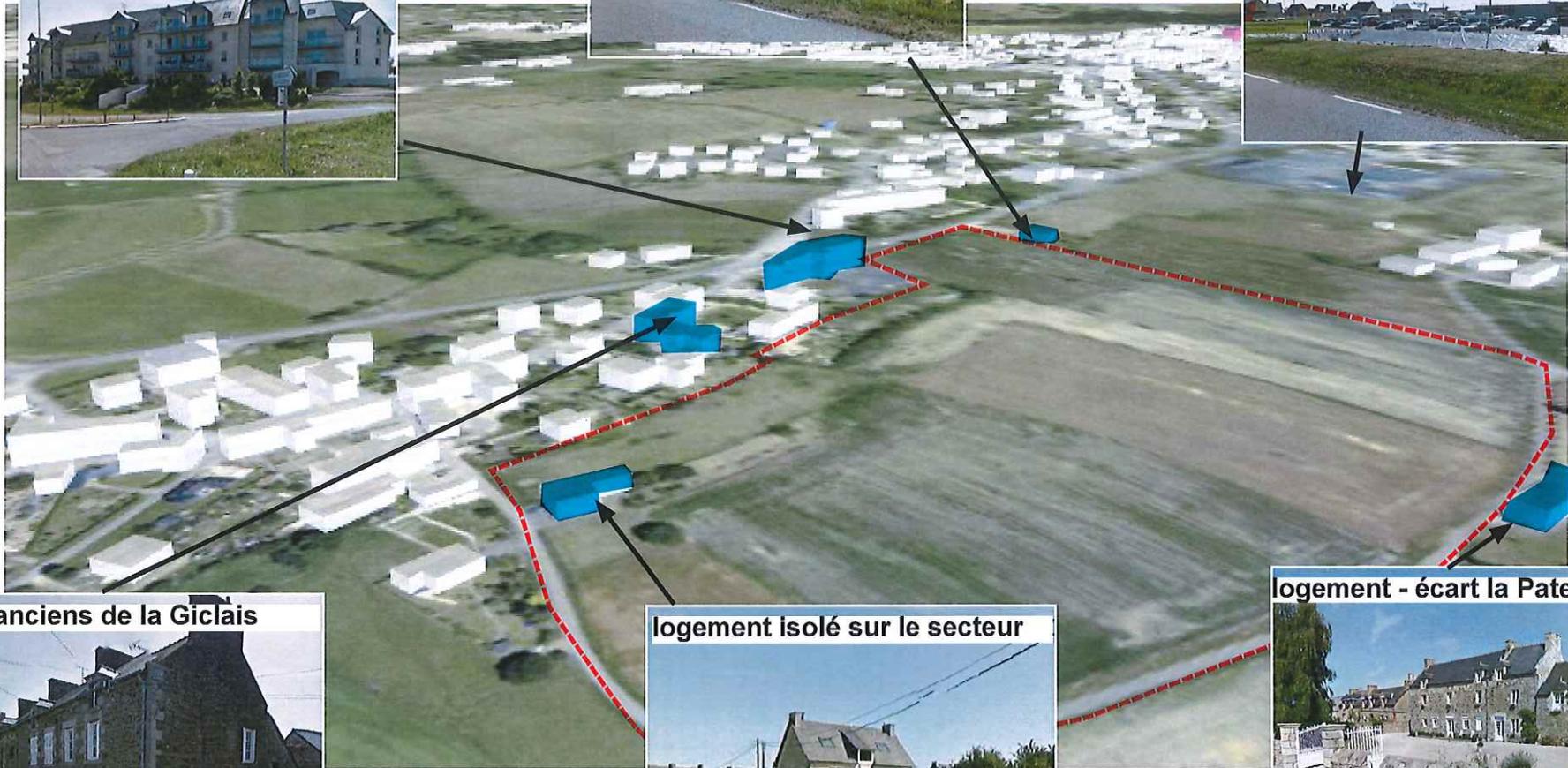
Collectif en entrée de la zone



logement isolé en bordure du site et de la RD 768



zone commerciale



Bâties anciens de la Giclais



logement isolé sur le secteur



logement - écart la Patenais



2/ Les accès

La RD768 traverse le bourg d'ouest en est et relie les différentes zones d'habitats aux commerces, services du centre.

La zone 2 AU est bordée au nord par la route départementale. Le rue de la Ville Es Breton borde le site à l'ouest et la relie à la RD 768. Au sud du secteur la voie communale n°11 bordée de fossées possède un emplacement réservé au PLU permettant son élargissement.

Le carrefour de la Ville Asselin et de la rue de La Giclais sur la RD768 se trouve à proximité du site.

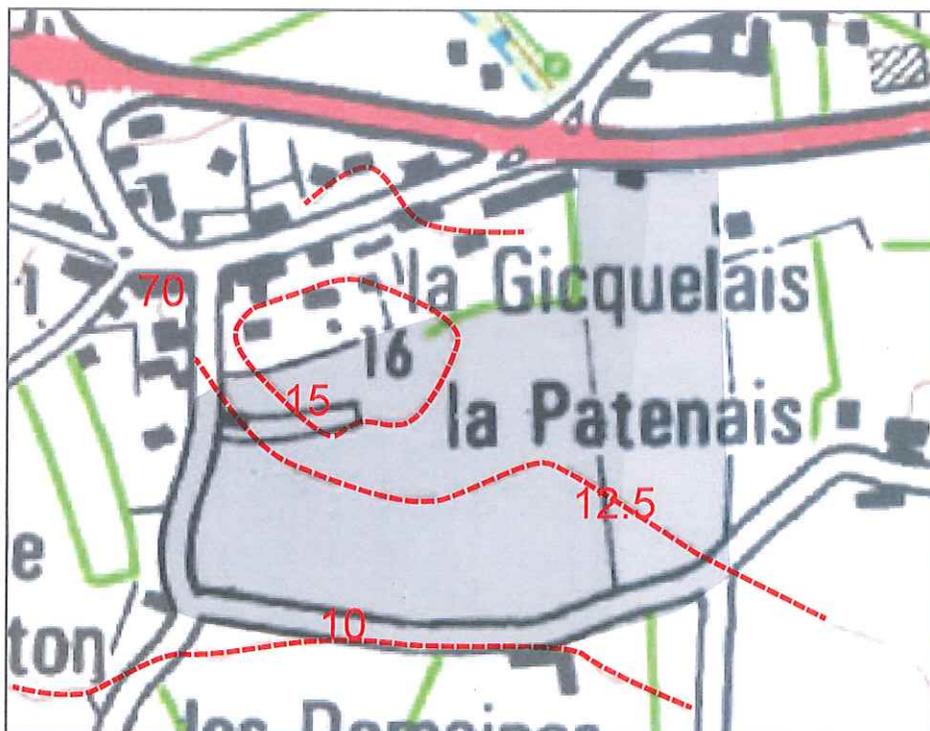
**Carrefour rue de la Ville Asselin/
RD 768/Rue de la Giclais**



3/ Le relief et hydrographie

Le terrain occupé par une prairie présente une pente assez faible: de la courbe 10 en partie sud, le terrain s'élève vers la courbe 15 en partie nord-ouest.

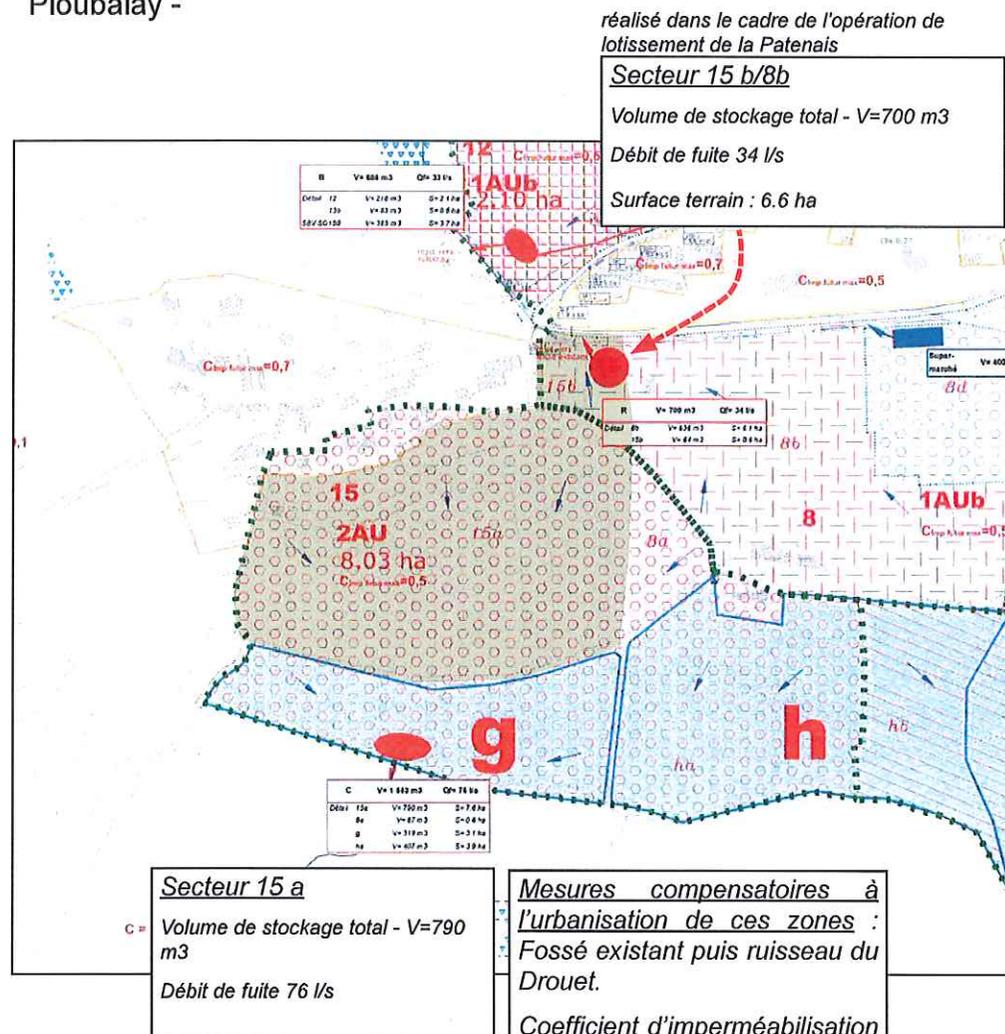
Le secteur appartient au bassin versant de la rivière "Le Drouët" présente au sud.



4/ Réseaux

Les principaux réseaux (électricité, téléphone..) permettant l'urbanisation de la zone sont situés à proximité immédiate du site.

Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales de la commune de Ploubalay -



D- RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Le secteur de la Patenais est classé en secteur 2AU au règlement graphique du P.L.U en vigueur, ce secteur est délimité par :

- une zone UA (*zone urbaine centrale d'urbanisation dense*) au nord-ouest occupée par des maisons d'habitations et d'anciennes habitations;
- une zone 1 AU (*zone d'urbanisation future à court terme*) en cours de réalisation constitué d'habitats et de commerces
- une zone Naturelle N (*zone de protection des espaces naturels et des paysages*) au sud bordée par deux écarts (bâtis anciens) zonée en NH le long de la voie communale.

Le secteur est, par ailleurs, concerné par :

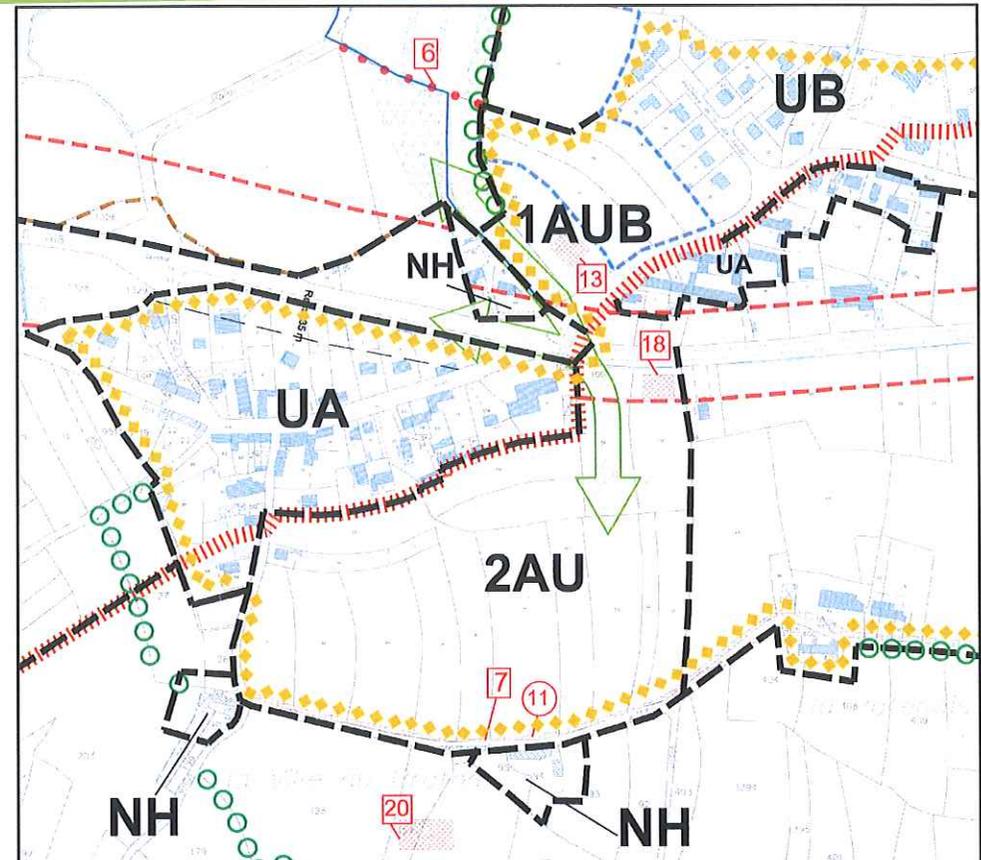
- l'emplacement réservé n°7 dont l'objet est l'élargissement de la VC n°11 entre le carrefour de la Prée Neuve et la VC n°10
- l'emplacement réservé n°11 dont l'objet est l'acquisition d'un chemin privé dans l'objectif de maintenir un accès piéton vers Lancieux.
- l'emplacement réservé n°18 destiné aux ouvrages liés au Schéma Directeur des Eaux Pluviales - ouvrage de régulation route de Plancoët .
- une marge de recul des constructions vis à vis de la RD 768 de 35 m en application de la loi Barnier (L 111-1-4 du code de l'urbanisme).
- une coupure verte au nord-est du secteur de la Giclais
- une servitude de mixité sociale imposant pour les opérations un minimum de logements sociaux (périmètre modifié dans cette présente modification)
- Le secteur 2AU est situé en dehors des espaces proches du rivage au sens de la loi littoral (L146-4-2)

Le règlement littéral Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à **une modification ou à une révision du PLU.**

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

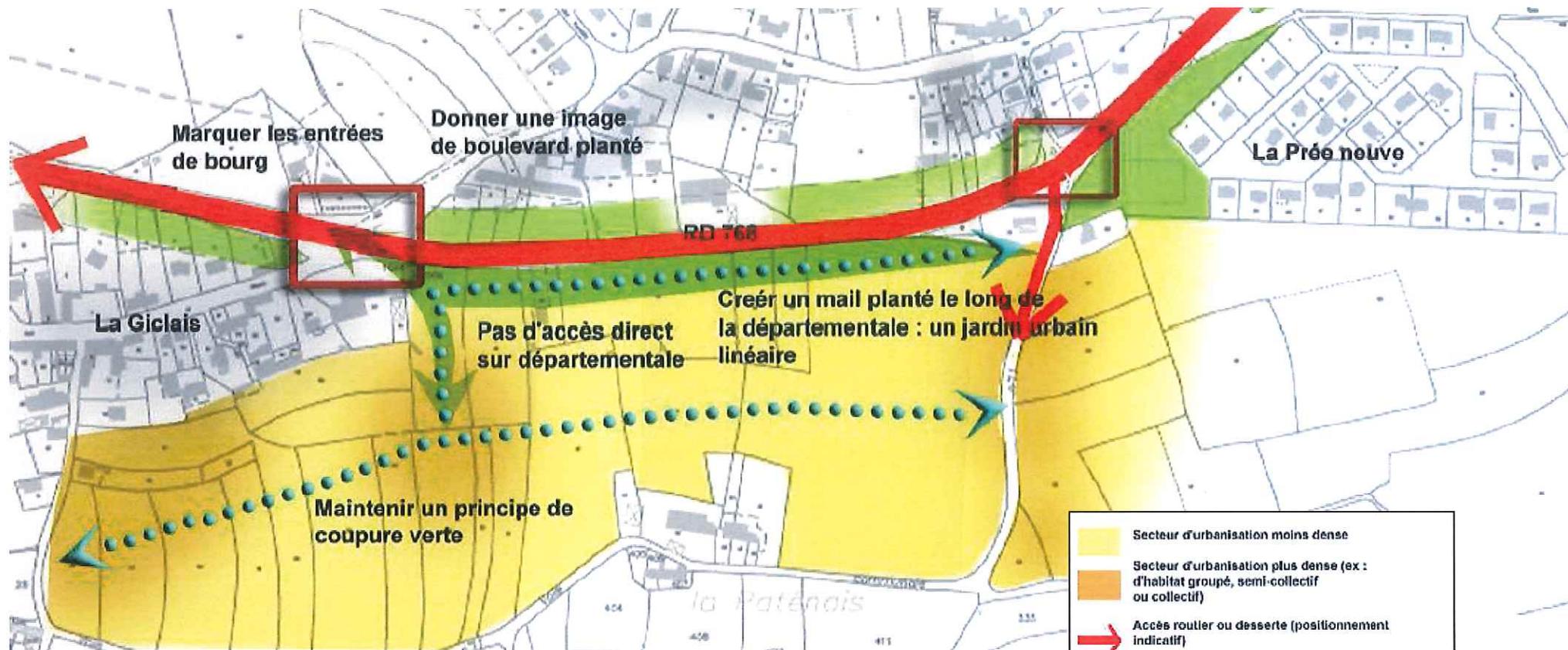


Légende :

- Limites du zonage
- Espaces proches des rivages (146.4.2)
- Espace boisé classé
- Haie à préserver ou à créer au titre de l'article 123-1-7 du code l'urbanisme
- Emplacement réservé
- 1 Numéro de l'opération
- 12 Largeur de la voie
- Marge de recul
- Bande exposée au bruit (100 m. ou 30 m. de l'axe) ; prescription d'isolement phonique)
- Sites archéologiques
- Périmètre de 100 mètres (à titre indicatif) des exploitations agricoles
- Chemin piéton existant ou à créer (tracé indicatif)
- Secteur inondable
- Zones humides (inventaire de l'association COEUR)
- Cours d'eau (inventaire de l'association COEUR)
- Notion de coupure verte
- Zone de préemption au bénéfice du département
- Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales captage du Bois Joli
- ◆◆◆ Servitude de mixité sociale, au titre de l'article 123-2 d) Code de l'Urbanisme imposant pour les opérations d'habitat la réalisation d'un minimum de logements locaux aidés article 9 des dispositions générales du règlement littéral

E- ORIENTATION D'URBANISATION DU SECTEUR INSCRITE AU PLU

<p>Qualité paysagère</p>	<p>Création d'une marge de recul de 35 mètres par rapport aux abords de la RD. 768 pour réaliser un mail paysager, support de circulations douces</p> <p>Réalisation du mail pour donner un caractère de boulevard urbain à la départementale et aménagement des carrefours cadrant le secteur d'urbanisation future</p> <p>Maintient d'une coupure verte entre le village de la Giclais et les futures extensions urbaines du centre-bourg. Cette coupure d'urbanisation devra faire partie de l'aménagement d'ensemble des opérations futures Elle n'interdit pas les aménagements d'espaces verts, voirie et liaisons piétonnes.</p> <p>Interdiction d'accès direct sur la départementale</p> <p>Intégration des points de vues intéressants dans les opérations d'urbanisme futures</p>
<p>Intégration urbaine et architecturale</p>	<p>Qualification des espaces publics et connections piétonnes à créer entre les quartiers</p> <p>Traitement uniforme et harmonieux des clôtures entre les parcelles.</p> <p>Diversité du type d'habitat par opération (<i>logements groupés, collectifs ou encore intermédiaires</i>)</p> <p>Favoriser un développement en profondeur du quartier par la mise en place d'une voie de desserte en arrière de la départementale, sans accès direct depuis celle-ci</p> <p>Les hauteurs et les matériaux devront être en harmonie avec le contexte architectural et urbain</p>
<p>Prise en compte des nuisances</p>	<p>Les constructions devront présenter une isolation phonique.</p>
<p>Prise en compte de la sécurité des personnes</p>	<p>Aucun accès routier ne sera directement réalisé sur la RD. 768</p> <p>Réalisation de circulations douces le long de la départementale et à l'intérieur des futurs quartiers</p> <p>Aménagement des carrefours d'entrées Ouest afin de permettre la gestion de la circulation, le ralentissement des véhicules et la traversée sécurisée des piétons.</p>



	Secteur d'urbanisation moins dense
	Secteur d'urbanisation plus dense (ex : d'habitat groupé, semi-collectif ou collectif)
	Accès routier ou desserte (positionnement indicatif)
	Cheminement piéton à créer ou à préserver (positionnement indicatif)
	Haie existante à conserver
	Haie ou aménagement paysager à réaliser
	Emplacement du bâti à titre d'illustration (localisation indicative)
	Espace vert ou naturel à préserver (positionnement indicatif)

F- PLAN DE COMPOSITION DU PROJET DE LA PATENAI SITUÉ À L'EST DU SECTEUR





La Patenais - s'inspirer de l'architecture traditionnelle



Vue depuis la voie communale n° 1 - limiter l'impact des futures constructions sur le grand paysage



Le bâti ancien à proximité de l'opération de la Giclais

Objectifs de l'aménagement

Objectif global : Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée si possible et proposant une mixité d'habitat ; Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en continuité avec les implantations et la morphologie du bâti ancien des secteurs de la Giclais et de la Patenais au regard de l'ouverture au grand paysage.

Densité minimale : Atteindre au moins 20 logements/ha. (voiries et espaces verts publics compris)

Création de logements sociaux : 30 % de logements sociaux.

Accès et desserte du secteur :

- Le secteur pourra être desservi par un accès à créer depuis la voie communale n° 1 et la rue de la Ville es Breton ; Les voies en impasses devront être évitées en privilégiant un bouclage de voies ;
- Le secteur devra être irrigué par des liaisons piétons/cycles Nord sud depuis la RD 768 et la voie communale n° 1 et d'est en ouest depuis la rue de la Ville Es Breton et l'opération située à l'est du site.

Architecture et patrimoine :

- S'inspirer des implantations et de la morphologie du bâti ancien, implanté dans les secteurs de la Giclais et de la Patenais (implantation, volumétrie, couleur, matériaux...)

Paysage :

- Créer un aménagement paysager au nord afin d'assurer une continuité de traitement le long de la RD 768, de limiter le bruit de la circulation. (boulevard planté)
- Créer un aménagement paysager destiné à limiter l'impact visuel des futures constructions au sud de l'opération.
- L'opération devra respecter le % d'imperméabilisation du sol imposé par le SDAEP

-  **Emprise du secteur**

-  **Accès sécurisés au quartier d'habitat depuis la voie communale n° 1 et la rue de la Ville Es Breton**
Emplacement indicatif

-  **Principe de voirie** : permettre le débouché des voies internes de l'opération situées à l'est du secteur
Emplacement indicatif

-  **Principe de liaison piétonne** : Irriguer le secteur par des liaisons piétons/cycles Nord sud depuis la RD 768 et la voie communale n°11 et d'est en ouest depuis la rue de la Ville Es Breton et l'opération située à l'est du site.
Emplacement indicatif

-  **Aménagement paysager au nord** : créer un aménagement paysager au nord afin d'assurer une continuité de traitement le long de la RD 768, de limiter le bruit de la circulation.(boulevard planté)
Marque également l'entrée de bourg verte.

-  **Aménagement paysager le long de la voie communale n°11 afin de limiter l'impact visuel des futures constructions** et assurer la transition avec le grand paysage.

-  **Elargissement de la voie communale n°11 et création d'une liaisons piétons / cycles.**



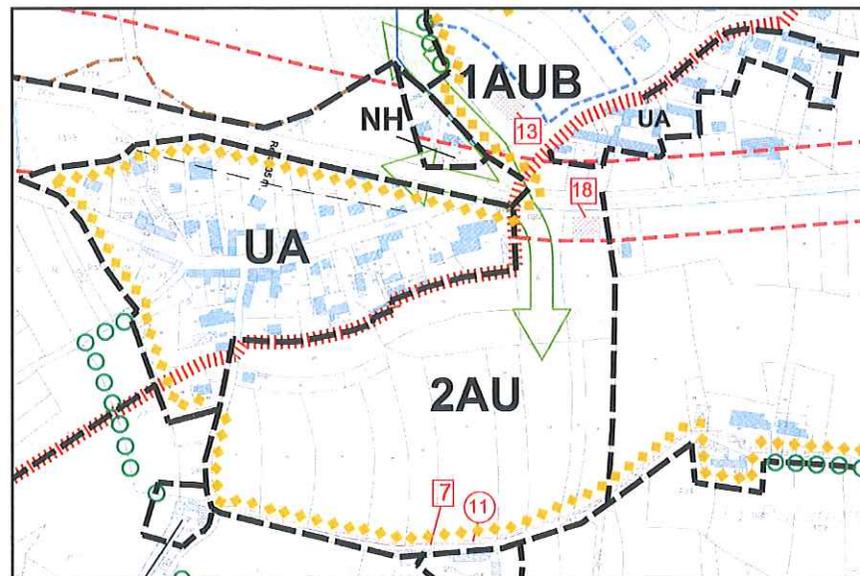
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Patenais nécessite d'intervenir sur le règlement littéral et graphique et sur l'orientation d'aménagement.

G- RÈGLEMENT GRAPHIQUE

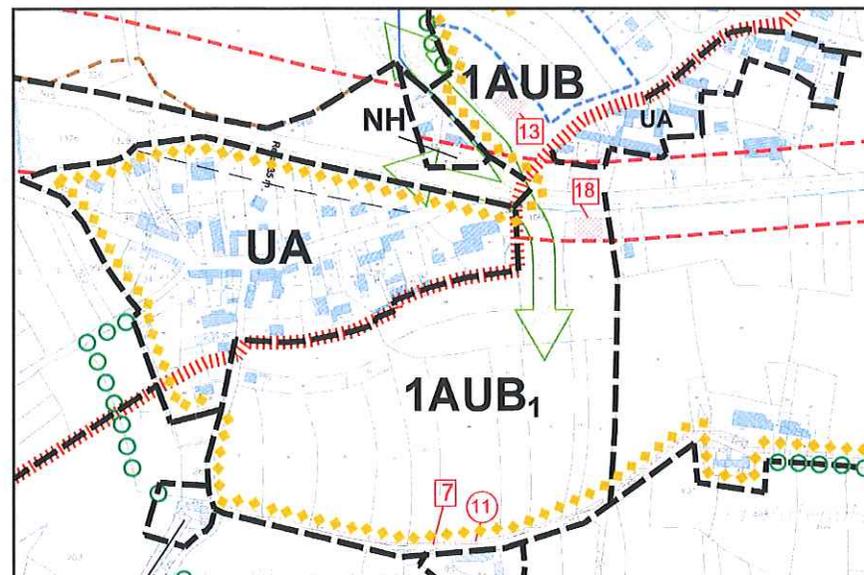
Les évolutions suivantes sont envisagées :

- Le basculement de la zone 2 AU de la Patenais en zone 1 AUB afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation par un zonage adapté.

Secteur de la Patenais avant modification



Secteur de la Patenais après modification



H- RÈGLEMENT LITTÉRAL

Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, le règlement applicable sera le 1AUB1

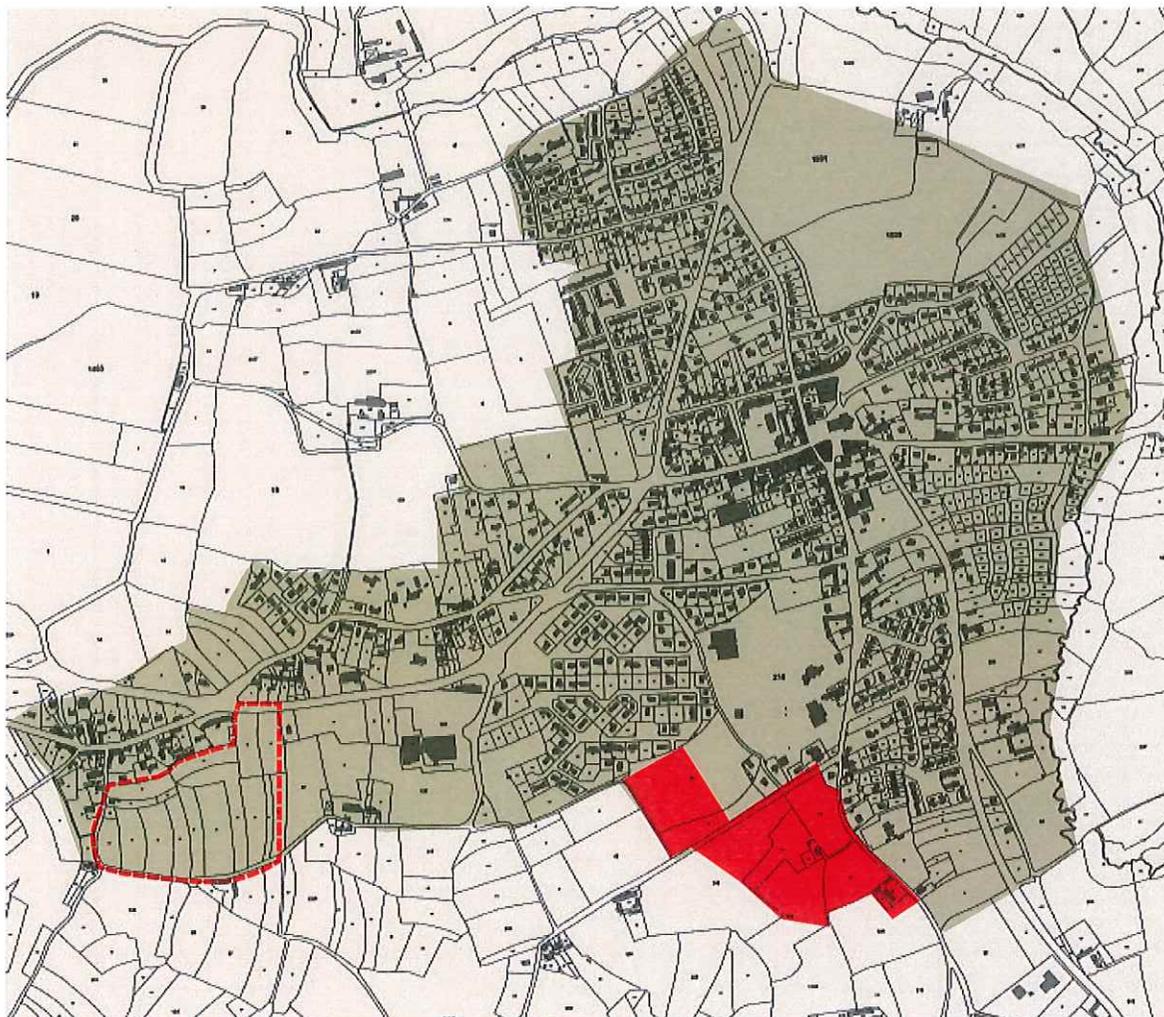
La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée située en périphérie immédiate de voies et réseaux d'eau, d'électricité, voire d'assainissement, ayant une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUB = UB ; 1 AU Y = UY ...).

La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg, plus récentes, moins denses, s'étant développées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Principales règles de la zone UB (les modifications du règlement / à la zone UB apparaissent en rouge)

UB6	UB7	UB10	UB11	UB 12	UB 13
<p>Les constructions doivent être implantées:</p> <p>1- <u>Voie et emprise ouverte a la circulation</u> ; A l'alignement de la voie ou en retrait d'une distance maximale de 8 m.</p> <p>2- <u>Autres emprises</u> : limites séparatives ou retrait > 3m</p>	<p><u>Limites séparatives</u> ou retrait > 3m</p>	<p><u>Hauteur maximale</u> : 12 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou l'acrotère.</p> <p>Différence de hauteur significative pour les volumes secondaires</p> <p>La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.50 m.</p>	<p><u>Les clôtures</u> entre voisins ne devront pas excéder 1.80 m</p> <p>Les toitures du volume principal des constructions devront avoir deux versants principaux compris entre 30 et 45°</p>	<p>- <u>Logement locatif social</u> : 1 emplacement de stationnement.</p> <p>- <u>Habitat collectif et individuel</u> : 1 emplacements de stationnement.</p> <p>Pour les opérations supérieures à 10 logements , il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 5 logements.</p>	<p><u>Espaces libres</u> :</p> <p><u>Pour les terrains</u> : 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction.</p> <p><u>Pour lotissement</u> > 1ha : 10 % de la surface de l'opération en espaces verts (hors bassin de récupération des eaux pluviales)</p>



4 - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU CLOS BILLET