

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (UE (activités économiques) et UL (équipements et loisirs)).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Cette zone concerne le centre-bourg ancien mais également des secteurs de renouvellement urbain au sein desquels les règles de volumes et d'aspect extérieur sont assouplies : **sous-secteur UAa**. Ce secteur couvre les opérations réalisées au niveau des Jardins de Golène, de Belhâitre, mais également les potentiels de densification identifiés sur plusieurs îlots mutables (Châtaigneraie, Presbytère, place Yolande de Goulaine).

Elle comprend également un **sous-secteur UAb**, correspondant à une partie du projet de Belhâitre, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées (R+3+C).

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Elle correspond aux extensions les plus récentes de la commune, où l'habitat pavillonnaire est dominant. Les constructions sont majoritairement implantées en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives. La zone UB comprend un **sous-secteur UBa** correspondant au hameau de la Pinelière et à la partie peu dense de la zone de Belhâitre où des règles spécifiques ont été édictées.

La **zone UC** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services. Secteurs essentiellement situés soit en entrées de ville **en périphérie de l'agglomération**, soit dans des villages importants plus centrés par rapport au bourg, et urbanisés de manière linéaire, leur développement et leur densification ne sont pas souhaités en raison **des problématiques d'accès et de fonctionnement urbain**. Cette zone se caractérise en outre par un degré de végétalisation plus important et des volumes moins conséquents qu'en zones UA et UB.

Elle comprend un **sous-secteur UCa** correspondant au lotissement de la Croix des Tailles, secteur caractérisé par sa végétalisation importante, par la présence de parcs et par un tissu aéré.

La **zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions à vocation d'activités économiques. Ces terrains se situent principalement au sein des 2 parcs d'activités existants répartis sur le territoire communal : la Louée et la Lande Saint Martin. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites.

La zone **UL** est une zone regroupant les équipements collectifs, de loisirs, sportifs, scolaires et socio-culturels. Les occupations du sol sans lien avec la vocation de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation, y sont proscrites (excepté les logements de fonction, sous conditions).

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (21/02/2014). »