

---

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

*Les Dispositions Générales du présent règlement s'appliquent intégralement à la zone UB.*

### **Caractère de la zone UB**

La zone UB couvre le secteur de la rue du Dorlay.

Le bâti est en majorité d'une hauteur R+4, implanté en retrait de l'alignement des voies, et en ordre discontinu.

La zone est destinée à accueillir principalement des logements, ainsi que des équipements ou des services de proximité.

Elle comprend un secteur UBin, à caractère inondable, dans lequel toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UB
- 1.3.** L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
- 1.4.** Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- 1.5.** Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- 1.6.** Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 1.7.** Les constructions à usage agricole, à usage d'entrepôt, à usage industriel
- 1.8.** Les constructions à usage commercial, sauf celles visées à l'article UB2.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1.** L'extension des établissements commerciaux existants est admise, à condition qu'elle soit limitée à 25% de la surface de vente.
- 2.2.** Les constructions à usage artisanal sont admises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

### **ARTICLE UB 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES**

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE UB 5**

Article supprimé par la loi ALUR.

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

**6.1.** Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

**6.2.** Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

**7.1.** Les constructions devront tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants.

**7.2.** Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait de 3 m minimum de la limite séparative ou des limites séparatives
- soit sur limite(s) séparative(s), à condition de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite sur la parcelle voisine, et sans dépasser la hauteur de ce bâtiment, ceci dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite
- soit sur limite(s) séparative(s) à l'intérieur des opérations comportant des maisons en bande
- soit dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative ou des limites séparatives, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 4 m dans cette bande.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

**7.3.** Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

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

### **10.1. Définitions**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), en excluant les cheminées et autres éléments techniques.

L'acrotère est un muret situé en bordure de toiture terrasse et en saillie de la façade, pour permettre le relevé d'étanchéité.

### **10.2.**

La hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 20 mètres.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de la construction.

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

**13.1.** Les plantations existantes non fruitières devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes avec des espèces locales et diversifiées.

**13.2.** Les surfaces libres de toute construction devront être enherbées et plantées avec des espèces locales et diversifiées, et/ou aménagées avec des revêtements perméables, y compris les aires de stationnement.

**13.3.** Les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront être plantés et enherbés.

Voir liste d'espèces végétales locales en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE UB 14**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Obligations non réglementées par le PLU.

## **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Obligations non réglementées par le PLU.