ZONE **UB**

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine de première couronne immédiatement constructible correspondant aux premières extensions pavillonnaires de Soucieu-en-Jarrest, et situées au contact direct du centre historique.

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Esprit de la règle

Favoriser et organiser la mixité sociale, et accompagner la mixité fonctionnelle existante.

Anticiper le renouvellement urbain et permettre une recomposition du tissu urbain en maitrisant sa densification pour une transition qualitative avec le centre ancien

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Le commerce de gros
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *
- Les carrières

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions:

- Les constructions à usage **industriel** dans la limite de 300 m2 de surface de plancher*, sous réserve qu'il existe sur le tènement considéré une construction à usage industriel à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage **agricole** sous réserve qu'il existe déjà à la date d'approbation du PLU une construction à usage agricole sur le tènement considéré,
- Les constructions à usage d'annexe dans la limite de 40m2 d'emprise au sol* par unité foncière
- Les piscines (y compris couverte) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée
- Les **affouillements et exhaussements de sol** sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.
Lors de la réalisation d'un programme créant toute opération créant 4 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement locatif social.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les **piscines** s'implanteront à **4 mètres** minimum par rapport l'alignement* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. Pour les piscines cette distance est comptée à partir du bord du bassin.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, la hauteur des constructions est limitée **à 9 mètres et à 7,50 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses.
Pour les constructions à usage **d'annexe***, la hauteur est limitée à 4 mètres et à 3 mètres à l'acrotère en présence de toitures terrasses.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf titre 5 commun à toutes les zones

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Dans la zone UB, la surface de Pleine Terre* ne peut être inférieure à 20% de la surface du tènement.

***Coefficient de pleine terre** :*
terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…)

Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé*d'une surface minimum de 100 m2.

Liste des espaces partagés
- *les espaces collectifs consacrés à l'agriculture « urbaine » (potagers, serres…)*
- *les aires de jeux et installations sportives extérieures*
- *les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective …)*

Espaces verts, parcs et jardins

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privatifs. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Les aires de stationnement et espaces publics nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

2-4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher*, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par tranche de 30 m2 de surface de plancher* créée dans la limite de 3 places par logement et 1 place visiteur pour 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés.

Pour les constructions à usage industriel, les activités de service avec accueil de clientèle:

- 1 place de stationnement par tranche de 75 m2 de surface de plancher*

Pour les constructions à usage de bureau et d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration:

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de plancher*

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous. Cette disposition s'applique pour des opérations dont la surface de plancher* est supérieure à 300 m2. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m2.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m2

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez de chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article 3 : Equipements et réseaux

3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales, le dispositif de fermeture sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique (selon le schéma défini dans la définition de l'accès). De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3-2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

Eaux pluviales :

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

Les éléments techniques de dimensionnement sont définis à l'article 6.1 des Dispositions Générales du présent Règlement, et disponibles dans l'annexe « zonage des eaux pluviales ».

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.