

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le



ID : 069-216901769-20260225-DE20260225\_06B-DE

## **Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »**

---

## ZONE UA

---

**Zone urbaine correspondant au centre historique de la commune de Soucieu-en-Jarrest.**

**Elle rassemble des équipements, commerces et services de proximité de la commune.**

**Elle comprend un secteur UA<sub>h1</sub> correspondant au hameau de Verchery et au secteur de l'école St Julien (rue Abbé Deflotrière).**

**La zone UA et son secteur UA<sub>h1</sub> peuvent être indicés « p » signifiant leur protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

**Elle comprend en outre un secteur UA<sub>h2</sub> correspondant au secteur de Château Brun.**

La zone UA est concernée par quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

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* ».

Elle est par ailleurs concernée par deux périmètres de servitude de mixité sociale S1 et S2 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués

*« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »*

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

### L'esprit de la règle

**Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale tout en préservant le patrimoine urbain et architectural.**

*La mixité fonctionnelle et sociale est recherchée, mais elle doit être adaptée au contexte patrimonial de la zone et participer à la mise en œuvre du projet de territoire.*

**Respecter le tissu urbain patrimonial tout en permettant une densification raisonnable du centre-bourg, pour soutenir et renforcer la centralité.**

*La règle est ici soucieuse de la qualité du paysage urbain et de l'ordonnancement du bâti.*

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

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

---

#### *Sont interdits :*

- Les exploitations forestières
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans le secteur UAh1 et le sous-secteur UAh1p
- Le commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- 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 d'**artisanat** et de **commerce de détail** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à l'exception du secteur UAh1 et du sous-secteur UAh1p
- Les constructions à usage d'**annexe**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement.
- Les **piscines** (y compris couvertes) si elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- Les constructions à usage **industriel** dans la limite de 300 m<sup>2</sup> 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 sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- 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 :**

Le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés à un usage de commerce et activité de service existants à la date d'approbation du présent PLU et repérés au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme est interdit, sauf s'il a vocation à accueillir un usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Le changement de sous-destination lié à l'activité de commerce et activité de service demeure en revanche admis.

### **Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination.

**Dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme :**

- 50 % de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable en secteur S1 identifié sur le plan de zonage
- 50% de la surface de plancher\* seront affectés à du logement abordable en secteurs S2 identifiés sur le plan de zonage.

**Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme,** toute opération créant 3 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher\* dédiés à du logement abordable.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 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.

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**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 ».

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.

### ***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.

***Sous réserve de ne pas être situées au sein du secteur UA<sub>h2</sub>***, les constructions situées **le long des voies et dans la bande de constructibilité principale**, s'implanteront soit :

- **en ordre continu**, d'une limite séparative latérale à l'autre limite séparative,
- **en ordre semi-continu**, sur une seule limite séparative.

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.

***Au sein du secteur UA<sub>h2</sub>***, les constructions situées **le long des voies et dans la bande de constructibilité principale**, s'implanteront **en ordre semi-continu**, sur une seule limite séparative.

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 l'ensemble de la zone, les constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire s'implanteront en retrait des limites séparatives** à une distance au moins égale à **4 mètres**. Pour les piscines, cette distance est comptée 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 l'ensemble de la zone au sein des bandes de constructibilité principales et secondaires :***

- la hauteur des **annexes** est limitée à **4 mètres** ;
- la hauteur maximale autorisée est abaissée de 1,50 mètre en présence de toiture-terrasse à l'exception des annexes dont la hauteur maximale est de 3 mètres à l'acrotère en présence de toiture-terrasse.
- Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.
- Lorsqu'une modénature des façades ( moulure..) est portée le long d'un ensemble de façades d'immeubles, la continuité architecturale, notamment des hauteurs (acrotères, égouts ou bandeaux), doit être maintenue.

**Hauteur des constructions situées au sein de la bande de constructibilité principale**

La hauteur des constructions est limitée à **14 mètres** dans la zone UA et les secteurs UAp, UAh2.

Au sein du secteur UAh1 ou du sous-secteur UAh1p, la hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

**Hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** dans la zone UA et les secteurs Uap, UAh1 et le sous-secteur UAh1p.

Au sein du secteur UAh2, la hauteur maximale des constructions est fixée à **10,5 mètres**.

## **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 abords des constructions**

---

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 privés. 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 de zonage 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.

**Au sein du secteur UAh2, il est fixé un coefficient de pleine terre\*, qui ne pourra être inférieur à 15 % de la surface de 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...)*

## 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.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres.

### Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitations situées dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UA<sub>h2</sub> :

- 1 place par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> 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 d'habitations situées au sein du secteur UA<sub>h2</sub>:

- 1 place par logement de 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement de 40 à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés

Pour les constructions neuves à usage d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services, les constructions à usage industriel:

- Une place par tranche complète de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

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

- 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

En cas d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher\* supplémentaire ou de changement de destination, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique dans les opérations dont la surface de plancher\* est supérieure à 300m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Habitation	1 emplacement minimum par logement
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup>

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 topographie du terrain, à la taille des parcelles 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 couvert.

## 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.

#### **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.

## 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.