

Dispositions applicables à Zone AUc-AUGa, à urbaniser sous conditions

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à **urbaniser sous conditions** ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elle comprend :

- le secteur AUc, mixte à vocation principale d'habitat
- le secteur AUGa, mixte à vocation principale d'habitat dense ; il s'agit d'un secteur mutable proche de la gare

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et/ou par le règlement.

Il convient de prendre en compte également, le cas échéant (rappel) :

- les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLU-H
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant des principes opposables, en amont du règlement
- les généralités, dispositions et définitions applicables à tout le secteur du Val-d'Allier/Vallée du Jauron et notamment :
 - o les prescriptions relatives aux aléas naturels, nuisances et pollutions
 - o les prescriptions spéciales relatives aux espaces et éléments remarquables définis au titre des articles L151-19 et L151-23 (intérêt écologique ou patrimonial)
 - o les prescriptions relatives aux zones potentiellement humides

POUR TOUTE PARCELLE OU TENEMENT FONCIER DE PLUS DE 1 500 M²

L'implantation et les modalités de desserte des constructions admises doivent anticiper une éventuelle future optimisation foncière.

Ce principe sera pris en compte :

- dans le permis d'aménager, en cas de première division de terrain en vue de construire (dans le cas où l'opération prévoit la création de voies, d'espaces et d'équipements communs),
- dans une déclaration préalable (dans le cas contraire)
- à défaut dans le permis de construire, s'il n'y a pas de division préalable.

Les équipements (accès et réseau notamment) doivent être conçus pour être communs à l'ensemble des constructions potentielles.

Article U7 - Stationnement

Voir dispositions générales « stationnement ».

De plus :

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette d'une opération, le constructeur peut être autorisé à (article L 151-33) :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- à rechercher ces emplacements par une concession dans un parc public de stationnement, s'il existe ou est en cours de réalisation dans un rayon de 200 m.

Article U8 - Equipements et réseaux

Voir dispositions générales « équipements et réseaux ».

De plus :

A l'exception du secteur Ud et Ui*, dans un souci d'économie des ressources en eau, toute nouvelle construction ou extension de plus de 40 m² doit prévoir un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques, à raison d'1m³ minimum pour 40 m² de surface imperméabilisée. Les cuves de rétention doivent être dissimulées.

Article U9 - Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique. Ils sont destinés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts.

Les nouvelles constructions ou installations, autre que les aménagements prévus dans le cadre de la réserve, ne sont pas admises dans les périmètres d'emplacements réservés.

La liste des ER figure en annexe.

Article U10 - Servitudes dans l'attente d'un projet ou d'un équipement

Dans les zones urbaines, le règlement peut instituer des servitudes qui délimitent un périmètre pour une durée de cinq ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Non règlementé.

Article AUc-AUga1 - Destination des constructions, usage des sols, nature d'activité

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Destinations	Sous-destinations	Interdiction	Autorisation sous conditions	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	interdit		
	exploitation forestière	interdit		
Habitation	logement		sous réserve d'équipement interne et du respect de l'OAP	
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		- autorisé dans zone de développement du commerce de proximité et des services, dans la limite de 400 m2 de surface de plancher, et sous réserve d'équipement interne et du respect de l'OAP	
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	restauration		sous réserve d'équipement interne et du respect de l'OAP	
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma	interdit		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		sous réserve d'équipement interne et du respect de l'OAP	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	interdit		
	entrepôt	interdit		
	bureau	interdit		
	centre de congrès et d'exposition	interdit		

DE PLUS SONT INTERDITS :

- Les affouillements, exhaussements du sol non liés aux constructions admises dans la zone
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions nouvelles destinées aux garages collectifs de caravanes
- Les activités et installations classées nouvelles non directement liées aux services aux habitants
- Le stationnement de caravanes isolées, *mobil-homes* ou conteneurs