

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une **zone actuellement non équipée, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU** dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

Elle correspond aux secteurs de :

- « **Sous le Cours et la Fontaine** » à proximité immédiate Ouest du centre ancien. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).
- « **Saintignières et Condamine** » à l'Est de la commune. Lors de la modification ou de la révision du présent PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation, une Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être définie (en prenant notamment en compte la nécessaire sécurisation du carrefour à l'intersection de l'avenue des Quakers et de la RD40).

En sont exclues toute utilisation ou occupation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 1AU est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes nouvelles constructions ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 1AU2 ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé