

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER : AU**

ZONE AU (STRICT)

ZONES A URBANISER NON CONSTRUCTIBLES

CARACTERE DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone, à caractère naturel, non constructible actuellement mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (zone AU dite « non constructible » ou « fermée »).

- La zone AU est concernée par les corridors écologiques (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) qui accompagnent le réseau hydrographique. Ces corridors, repérés dans le document graphique du plan du zonage, sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.

AU SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU-2 sont interdites.

CORRIDORS ECOLOGIQUES

- Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admis sous conditions :
 - La réalisation des équipements d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, cheminements piétons...) s'ils sont destinés à permettre l'urbanisation future du secteur ou s'ils permettent de desservir les secteurs urbanisés voisins,
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,
 - si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important de dépenses de fonctionnement.
 - Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif tels que transformateurs EDF, etc.
 - Les clôtures.
- La suppression ou la transformation d'un élément de patrimoine ou d'un élément de paysage répertoriés dans l'annexe "Patrimoine/Paysage" du PLU est soumise à autorisation.
- Tout aménageur et tout constructeur devront prendre en compte l'existence des risques et, le cas échéant, s'en protéger et ne pas les aggraver. Aucun risque n'a été reporté sur le document graphique. Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est donc nécessaire de se reporter à la carte de zonage, au règlement, ainsi qu'aux fiches de recommandations du PPR joints en annexe au PLU.
- Le secteur est concerné par l'article L.123-1-5-16 du Code de l'urbanisme, qui permet, en cas de réalisation d'un programme de logements, d'affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements, défini dans le respect des objectifs de mixité sociale.
 Cette obligation fixe à 35% le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération immobilière à partir de 8 logements.
 La localisation et la description de cette obligation sont reportées sur un plan de mixité de l'habitat.

RISQUES NATURELS

- Tout aménageur et tout constructeur devront prendre en compte l'existence des risques et, le cas échéant, s'en protéger et ne pas les aggraver. Aucun risque n'a été reporté sur le document graphique. Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est donc nécessaire de se reporter à la carte de zonage, au règlement, ainsi qu'aux fiches de recommandations du PPRN joints en annexe au PLU.

CORRIDORS ECOLOGIQUES

- Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- Les nouvelles clôtures seront en recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- Tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.
- Toutefois, un certain nombre d'infrastructures (lignes électriques, câbles, PTT, voiries...) et notamment celle qui sont prévues au Schéma directeur de la région grenobloise, qui les traverseraient, devront pouvoir être réalisées avec toutes les précautions nécessaires.

AU SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3	Desserte par voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none">• L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I des Dispositions Générales, reste applicable.
Article AU 4	Desserte pas les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet
Article AU 5	Caractéristiques des terrains	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet
Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet
Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet
Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet
Article AU 9	Emprise au sol des constructions	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet

Article AU 10	Hauteur maximale des constructions	• Sans objet
--------------------------	---	--------------

Article AU 11	Aspect extérieur des constructions et des abords	• Sans objet
--------------------------	---	--------------

Article AU 12	Stationnement	• Sans objet
--------------------------	----------------------	--------------

Article AU 13	Espaces libres et plantations	• Sans objet
--------------------------	--------------------------------------	--------------

AU SECTION III**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Article AU 14	Coefficient d'occupation des sols	• Le COS est nul, sauf pour les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de COS.
--------------------------	--	--