

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### Zone 2AU

## ZONE 2AU

### Article 2AU-1 : Caractère de la zone

#### 1. Vocation de la zone :

La zone 2AU correspond aux secteurs non équipés désignés pour accueillir les développements du village à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du plan local d'urbanisme après mise en service de la nouvelle station d'épuration des eaux usées.

#### 2. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Un Droit de Préemption urbain est établi par délibération en date du 09/09/2019 sur toute la zone.
- Par délibération communale, l'édification de clôture, le ravalement de façade et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

### Article 2AU-2 : Occupation et utilisation du sol

#### 1. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol dans l'attente de la modification du PLU en vue de son ouverture à l'urbanisation.

#### 2. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la mise en service de la station d'épuration et nécessite une modification préalable du plan local d'urbanisme. Le secteur est concerné par **deux Orientations d'Aménagement** (voir pièce n°4 du PLU).

#### 3. Servitude de mixité sociale

Les opérations d'ensemble comprenant plus de 20 logements devront proposer au moins 20% de logements locatifs sociaux.

### Article 2AU-3 à 2AU-14 :

Sans objet