

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU désigne les secteurs à urbanisation différée, dont le règlement sera élaboré après évolution du PLU :

- **Le secteur 3AU** concerne le secteur de Coma Xeric, à vocation d'habitation mixte, en collectifs, semi-collectifs, maisons de villes et habitations individuelles en bande, sous la forme d'une opération d'ensemble. Les ouvrages hydrauliques seront à étudier et à localiser en fonction de son aménagement global.

La zone 3AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU, après que 80% des zones 1AU et Ubf1 soit couvert par des autorisations d'urbanisme.

Le règlement de zone devra prévoir un taux de logements affectés aux objectifs de mixité sociale.

Les principes de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°3 s'imposent (voir pièce 03 du dossier de PLU).

- **Le secteur 3AUm** concerne l'extension de la zone spécialisée à vocation d'activités mixtes du « Cap Dorats » pour l'implantation des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et de bâtiments agricoles (caves viticoles, cave coopérative, hangars).

Compte-tenu du paysage remarquable dans lequel elle s'inscrit et des perceptions que l'on pourra en avoir, elle devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'en garantir l'homogénéité et la qualité architecturale ainsi qu'une parfaite intégration dans le contexte.

Son urbanisation immédiate est bloquée jusqu'à évolution du PLU sur la base d'un projet formalisé.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont applicables en 3AU :

- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

Autour des sites archéologiques répertoriés par la DRAC et localisés au plan de zonage de manière indicative, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique (voir pièce 6c).

