

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée en phase ultérieure, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer par la modification du P.L.U. ou par la réalisation d'une ZAC rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

La zone 2AU est composée de deux secteurs :

- Le secteur 2AUh est à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 2AUa est à vocation d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol non expressément visée à l'article 2.

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

2AU 2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

L'aménagement, l'extension et la construction d'annexes, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document.

Les installations infrastructures ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés aux divers réseaux, notamment au projet du contournement routier Ouest de Villaines-la-Juhel, ainsi que les équipements et aménagements paysagers mentionnés aux orientations d'aménagement et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2AU 2.2 Autres dispositions :

Les éléments végétaux identifiés au plan de zonage – ensemble boisé, haies, parcs, ou bosquets - doivent être conservés dans leur principe paysager. En cas de suppression pour travaux ou aménagements, ceux-ci doivent être compensés par des plantations nouvelles de même nature.

La suppression d'un élément de paysage identifié par le PLU est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable.

Il est rappelé que :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.