

TITRE II : DISPOSITIONS D'URBANISME

Les dispositions contenues dans le présent titre ont valeur de dispositions d'urbanisme opposables notamment aux autorisations d'occupation du sol visées par les livres III et IV du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent justifier des refus d'autorisation ou des prescriptions conditionnant leur délivrance.

CHAPITRE 2-3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R2

2-3-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-3-1-1 : Sont interdits

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-3-1-2 et 2-3-2 ci-après,
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située au-dessous du niveau du terrain naturel,
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence, de produits de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées,
- Les terrains de camping,

Article 2-3-1-2 : Sont autorisés

- Les bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureaux,
- Les établissements recevant du public, autres que les établissements recevant du public sensibles,
- La construction d'équipements publics techniques ou de loisirs destinés à la vie des habitants du quartier et à condition qu'ils n'aient pas pour effet de densifier la population,
- La construction des piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, sans superstructure. Peuvent toutefois être autorisés les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs,
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs de moins de 10 m² d'emprise au sol,
- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum,
- Les clôtures fusibles si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement,
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m,

Article 2-3-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Sont admis :

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des biens (rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage),
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement,
- La reconstruction des bâtiments vétustes, dans la limite du COS existant. Cette reconstruction ne pourra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ; le plancher utile de ceux-ci sera édifié au-dessus de la cote de référence,
- La réhabilitation des bâtiments existants, y compris la modification des ouvertures,
- Les changements de destination des immeubles, à l'exception de la création de logements et d'établissements recevant du public sensibles,
- La mise aux normes sans augmentation de leur capacité d'accueil, des activités existantes y compris les établissements recevant du public, par aménagement ou extension.
- L'extension des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensibles.

Article 2-3-3 : Règles d'implantation des occupations admises

- Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où l'emprise au sol cumulée des bâtiments situés sur chaque unité foncière ne dépasse par un coefficient d'emprise au sol de 0,25. Toutefois, ce coefficient pourra être dépassé lors de la réalisation de travaux de mise en conformité, soit des bâtiments, soit des process de fabrication, imposés par de nouvelles réglementations ou par de nouvelles technologies.