

CHAPITRE 11 - ZONE D'ACTIVITÉS SECONDAIRES US-b

Caractère

Zone réservée au regroupement d'activités et installations liées au fonctionnement du Port.

Article US-b.1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- les installations industrielles liées au fonctionnement du port ;
- les activités artisanales ;
- les services d'administration ;
- les entrepôts.

Article US-b.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Est interdit :

- l'habitat sauf celui nécessaire au gardiennage et les casernements.

Article US-b.3 - Accès et voirie

US-b.3-1

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-b.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des installations qui doivent y être implantées, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Article US-b.4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Article US-b.5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article US-b.6 - Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

US-b.6-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 m.

US-b.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul.

Article US-b.7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices

US-b.7-1

Le long des limites intérieures à la zone ou touchant une autre zone d'activité, la contiguïté est acquise d'office sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée. Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite un recul minimal de 6 m.

US-b.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

Article US-b.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

US-b.8-1

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

US-b.8-2

Les bâtiments techniques doivent respecter entre leurs façades une distance de recul minimal de 4 m.

Si l'un des bâtiments est à usage d'habitat, les façades disposant de baies d'éclairage de ces locaux devront être implanté à 6 m des autres constructions.

Sous réserve des aménagements coupe-feu éventuellement nécessaires, la contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Article US-b.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US-b.6 à US-b.8.

Article US-b.10 - Hauteur des constructions

US-b.10-1

Hors celles d'équipements portuaires spécialisés pour lesquels existerait une nécessité fonctionnelle plus importante, les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 m. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recouplement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

US-b.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels que cheminée, dispositif d'extraction, peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

Ces éléments fonctionnels et les équipements spécialisés nécessaires tels une vigie ne doivent cependant pas dépasser une hauteur de 25 m hors tout.

US-b.10-3 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

Article US-b.11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné.

Article US-b.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées.

Hors les besoins générés par les activités d'entreposage portuaire proprement dites, le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manoeuvre connexes est ainsi fixé :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, ateliers, etc...) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1,5 place par logement ;

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Article US-b.13 - Espaces libres et plantations

US-b.13-1

En cohérence avec les nécessités fonctionnelles d'usage des terrains et abords, les espaces libres des parcelles doivent être au maximum plantés et végétalisés.

US-b.13-2 - Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux dispositifs habituels de haies et grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés.