

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone marque la forte vocation d'activité économique qui s'est développée autour et par la fonction portuaire de la ville.

C'est une zone à destination spécialisée d'activités divisée en 3 secteurs :

- secteur **Uem** : à occupation mixte industrielle, tertiaire, artisanat, équipements et services liés ;
il comporte trois sous-secteurs :
 - **Uem1** dans lequel l'installation d'activités industrielles et l'extension d'activités industrielles existantes sont interdites ;
 - **Uem2** dans lequel l'installation de toutes activités et l'extension d'activités existantes sont interdites ;
 - **Uem3** dans lequel n'est autorisée que l'installation d'activités de logistique ;
- secteur **Uea** : réservé principalement aux activités artisanales
- secteur **Uep** : affichant la vocation portuaire de la Ville et intégrant la ZAC Belvédère.

Cette zone présente une structure viaire de qualité, généralement bordée d'espaces verts plantés ; les bâtiments doivent être conçus dans ce même souci de qualité.

ARTICLE Ue1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- Sur l'ensemble de la zone :
 - les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article Ue.2 ;
 - les lotissements à usage d'habitation ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
- En secteur Uem1 :
L'installation d'activités industrielles et l'extension d'activités industrielles, sous réserve des dispositions de l'article Ue.2
- En secteur Uem 2 :
L'installation de toutes activités et l'extension de toutes activités, sous réserve des dispositions de l'article Ue.2
- En secteur Uem 3 :
L'installation de toutes activités autres que les activités de logistique, sous réserve des dispositions de l'article Ue.2
- En secteur Uea :
 - les activités industrielles,
 - les activités de stockage et de transit de marchandises.
- Dans le périmètre de la ZAC Belvédère :
 - les activités artisanales et industrielles.
- Dans les zones d'isolement Z1 et Z2 des dépôts d'hydrocarbures liquides et liquéfiés de la SRPP délimitées sur les plans de zonage :

En zone Z1 périmètre rapproché :

- la création d'habitation nouvelle, d'établissement recevant du public, d'immeuble de grande hauteur,
 - l'extension des constructions existantes conduisant à une augmentation du nombre de personnes présentes dans la zone,
 - la création ou l'extension d'activité industrielle, artisanale ou commerciale entraînant une augmentation de personnes présentes dans la zone,
 - la réalisation de tout nouveau dépôt classé au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, autre que les dépôts d'hydrocarbures liquides et liquéfiés de l'établissement,
 - tout autre construction nouvelle tendant à augmenter les effets d'un sinistre survenant dans l'établissement,
 - la création d'activité de loisir, de parking public ou privé autre que ceux existants,
 - les voies de circulation automobile comptant plus de 2000 véhicules par jour,
 - tout établissement nouveau, classé ou non au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, pouvant augmenter les effets d'un accident survenant sur l'établissement de la SRPP,
- toute voie de circulation publique autre que celles existantes,
- toute voie de circulation privée autre que celles desservant la SRPP.

En zone Z2 périmètre éloigné :

- la création d'habitation nouvelle, d'établissement recevant du public, d'immeuble de grande hauteur,
- la création ou l'extension d'activités industrielles, artisanale ou commerciale entraînant une densité de population de plus de 25 personnes à l'hectare,
- l'agrandissement ou la modification des constructions existantes conduisant à une densité de population de plus de 25 personnes à l'hectare,
- toute activité de loisirs,
- tout parking public autre que ceux existants,
- tout établissement nouveau, classé ou non au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement pouvant augmenter les effets d'un accident survenant sur l'établissement de la SRPP,
- toute voie de circulation publique de plus de 2000 véhicules par jour.

- Dans les zones d'isolement Z1' et Z2' du phénomène Boil Over lié à la SRPP délimitées sur les plans de zonage :

En zone Z1' périmètre rapproché :

- la création d'habitation nouvelle.

En zone Z2' périmètre éloigné :

- tout établissement non évacuable (hospices, hôpitaux, cliniques,...).

- Dans les périmètres à risques ZA et ZB des dépôts d'hydrocarbures liquides de la centrale EDF :
 - Les établissements recevant du public sont interdits.

ARTICLE Ue2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises et soumises à des conditions particulières :

- Sur l'ensemble de la zone :
 - toutes constructions non interdites à l'article Ue1 et ayant une vocation d'activité économique.
 - les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.

5. ZONE Ue

- En secteur Uem1 :
 - le maintien des activités d'industrie, de bâtiment ou de travaux publics, dans les emprises bâties ou découvertes existantes, sans aucune possibilité d'extension y compris pour les aires de stockage.
- En secteur Uem2 :
 - le maintien des activités, de bâtiment ou de travaux publics, dans les emprises bâties ou découvertes existantes, sans aucune possibilité d'extension y compris pour les aires de stockage.
- En secteur Uem3 :
 - les activités de logistique.
- En secteur Uea :
 - le stockage ou l'entreposage ne pourra répondre qu'aux besoins de l'activité artisanale.
- Dans les périmètres à risques ZA et ZB des dépôts d'hydrocarbures liquides de la centrale EDF :
 - les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ue1 sous réserve du respect des mesures d'isolement définies à l'article 13 des dispositions générales.
- Dans les périmètres de protection des forages F2 et F3 :
 - les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ue1 sous réserve du respect des mesures relatives à la protection du forage défini par les arrêtés préfectoraux n° 06-3900 en date du 06/11/06.
- Dans les périmètres de protection du forage F5 :
 - les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ue1 sous réserve du respect des mesures relatives à la protection du forage défini par l'arrêté préfectoral n° 06-3900 en date du 06/11/06.
- Dans les zones d'isolement Z1 et Z2 des dépôts d'hydrocarbures liquides et liquéfiés de la SRPP délimitées sur les plans de zonage :
 - la reconstruction à « l'identique » sous réserve que cette reconstruction prenne en compte les effets survenant en cas d'accident sur l'établissement de la SRPP,
 - les constructions répondant à un souci de maîtrise des risques et d'amélioration de la sécurité vis-à-vis de l'établissement de la SRPP,
 - les constructions ou extensions de l'établissement de la SRPP qui n'engendrent pas d'effets supplémentaires,
 - les constructions ou extensions des activités existantes voisines de l'établissement de la SRPP qui concourent uniquement et directement à la fabrication, la transformation ou au conditionnement de leurs produits,
 - les constructions ou extensions à usage d'habitation (gardiennage, surveillance) lorsqu'elles sont reconnues essentielles pour l'exercice des activités industrielles existantes,
 - les constructions ou extensions à usage de services (restaurant d'entreprise, salles de réunions) lorsqu'elles sont reconnues essentielles pour l'exercice des activités industrielles existantes,
 - les modifications des constructions à usage d'habitation ou de bureau qui n'entraînent pas d'extension ni de changement de destination,
 - les modifications ou extensions des ouvrages d'intérêt public existants pour autant qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles de modifier la sécurité des installations en place.

ARTICLE Ue3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La voie d'accès devra satisfaire, de façon permanente, aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagère, etc... et avoir une largeur minimale de **3,50 mètres**.

Les voies en impasse de plus de **30 mètres** de long devront être dotées d'une plate-forme de retournement.

L'accès aux terrains se fera par l'intermédiaire des voies de desserte locale existantes à l'intérieure des zones d'activités et en aucun cas depuis les routes nationales et les axes routiers principaux.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

ARTICLE Ue4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable.

- Assainissement des eaux usées :

Le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Le déversement peut être accepté, notamment :

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome,
- si sa composition ne s'écarte pas trop de celle d'effluents domestiques traités.

- Assainissement des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Autres réseaux :

Le branchement sur les réseaux publics d'électricité et de télécommunication est obligatoire pour toute construction qui requiert l'un ou l'autre de ces services ; les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers, la capacité des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

- Ordures ménagères :

Les constructions neuves auront l'obligation de disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété sera prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.

ARTICLE Ue5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions respecteront un recul de :

- **5 mètres** au minimum par rapport à l'alignement des voies
- **20 mètres** au minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de la Compagnie des Indes
- **25 mètres** au minimum par rapport à l'alignement de la RN1
- **8 mètres** au minimum par rapport aux limites de la ZAC Belvédère.

Par ailleurs, les constructions recevant des installations soumises à autorisation respecteront un recul de **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies.

Les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateurs, etc.) pourront être implantés en limite d'emprise publique. Leur implantation fera l'objet d'une étude spécifique et concertée. Il en est de même pour les pavillons de contrôle ou maisons d'habitation de gardien ou de personnel permanent.

ARTICLE Ue7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (façade ou pignon aveugle) sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur en matière de sécurité (mur coupe feu, etc), soit en recul.

En cas d'implantation en limite séparative, il sera apporté un traitement qualitatif aux pignons.

S'il y a recul, la marge doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de **5 mètres**.

ARTICLE Ue8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de **5 mètres**.

La distance entre constructions se mesure par rapport au nu des façades des deux bâtiments.

Article Ue9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à **60%** de la superficie de la propriété.

Article Ue10 - Hauteur maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les occupations du sol admises excepté dans la ZAC Belvédère.

Dans le périmètre de la ZAC Belvédère :

- La hauteur minimale des constructions ne pourra être inférieure à **8 mètres**.
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **18 mètres**.

ARTICLE Ue11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Aspect général des constructions :

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

- Matériaux :

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

- Couleurs :

L'utilisation de la couleur est conseillée.

Les tôles ondulées devront être peintes.

- Clôtures :

Lorsqu'elles existent, les clôtures le long des voies publiques ou privées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grilles (peintes ou plastifiées) posées sur un mur bahut ne dépassant pas **0,60 mètre** de hauteur. Le grillage simple, les panneaux de béton perforé, les plaques de tôle ou bardage sont proscrits.

- Enseignes :

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Réaliser l'enseigne en matériau durable,
- Éviter les caissons lumineux ; leur préférer des lettres individuelles qui peuvent éclairer directement ou par tout dispositif non diffusant,
- Ne pas apposer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, l'inscrire à l'intérieur des tableaux des ouvertures.
- Éviter tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble.

- Traitement de l'avenue de la Compagnie des Indes :

Dans le cadre du traitement architectural et paysager de cette entrée de ville, un soin particulier devra être apporté aux projets de clôtures, façades et marges de recul (situés le long de cette avenue), afin d'être en harmonie avec le traitement de la façade de la ZAC 2000.

Le plan des abords (zone de plantations, accès, stationnement) ainsi que les indications concernant les clôtures, le choix des matériaux, les couleurs, la publicité et le traitement de l'avenue de la Compagnie des Indes devront obligatoirement accompagner le projet et être soumis, avant dépôt du permis de construire ou toute demande réglementaire d'autorisation, à la Commune.

ARTICLE Ue12 - Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules particuliers :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

DESTINATION	NORMES
Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Commerces-services (calcul effectué sur la surface totale de l'opération)	
- < 60 m ² de surface de plancher	Pas de place exigé
- >60 et - <500 m ² de surface de plancher	1 place / 60 m ² de surface de plancher
- > 500 m ² de surface de plancher	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Equipements de nature industrielle ou artisanale	1 place pour 2 emplois

Le stationnement des 2 roues :

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement 2 roues dont les normes minimales sont définies ci-après :

Destination	Normes
Bureaux, commerces ou services de plus de 100 m ² de surface de plancher	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Equipements de nature industrielle ou artisanale	1 m ² pour 5 emplois

Les livraisons, les cars et la dépose-reprise :

a) Les livraisons :

Des aires de livraison pour camions devront être prévues sur la parcelle dans les cas suivants :

- bureaux de plus de 4 000 m² de surface de plancher,
- commerce ou artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher,
- industrie de plus de 1 000 m² de surface de plancher,
- entrepôts de toutes surfaces,
- tout ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ue.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

L'espace libre de toute construction ou installation, préservant la perméabilité du sol, doit représenter au minimum **20 %** de la surface de la propriété.

La perméabilité ne pourra se faire qu'en rez de chaussée (au niveau du sol naturel initial).

Le long des routes nationales, les marges de recul doivent être plantées de haies d'arbres et d'arbustes.

Les aires de stationnement et les aires de stockage (de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple) doivent être plantées de haies d'arbres et d'arbustes à leur pourtour de façon à ce que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant, depuis l'espace public.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.

Un schéma du terrain indiquant l'emplacement et les essences des plantations, doit être inclus à la demande de permis de construire.

ARTICLE Ue.14 - Coefficient d'occupation du sol :

Il n'est pas fixé de règle.

Nonobstant, pour les constructions s'implantant en périmètre de ZAC, la de surface de plancher constructible par unité foncière est soumise au respect du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC concernée.