

CHAPITRE IX- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "I"

Article 51: Définition de zone

La zone "I" est une zone d'activité économique qui est le complément indispensable des zones d'habitation, elle peut recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche, elle peut également accueillir de l'hôtellerie.

La zone "I" comprend cinq secteurs:

- Secteur "I2" : réservé aux activités industrielles de 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie.
- Secteur "I5" : pouvant accueillir activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Il peut également recevoir de l'hôtellerie, des équipements publics et privés de toute nature.
- Secteur "I5s6" : secteur mixte lié aux activités du port pouvant accueillir des activités tertiaires, commerciales, d'enseignement et de recherche. Il peut également recevoir de l'hôtellerie, des équipements publics et privés de toute nature.
- Secteur "I6s1" : réservé à des activités portuaires et aux équipements ou services qui accompagnent ces activités. Peuvent être admis les entrepôts de manutention liés au port. Des activités projetées sur des terrains ne relevant pas du domaine public portuaire peuvent également y être admises lorsqu'il est démontré qu'elles sont liées aux activités du port.
- Secteur "I8" : réservé aux activités logistiques (stockage, distribution, service logistique) et aux équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de la zone.

Article 52: Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs "I2" et "I8" sont interdits :

- Les établissements industriels de première catégorie.
- Les logements à l'exception de trois logements maximum nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m². pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Dans les secteurs "I5" et "I5s6" sont interdits :

- Les établissements industriels de première, deuxième et troisième catégorie.
- Les logements à l'exception des locaux d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à caractère provisoire, camping et caravaning.

Dans le secteur "I6s1" seuls sont autorisées :

- les installations et constructions nécessaires à l'exploitation du service public,
- des aéroports et des aérodromes et aux activités liées aux établissements portuaires.
- Sont interdits tous logements à l'exception de ceux qui sont strictement nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance des installations

Article 53: Constructibilité des parcelles

Dans la zone I, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de terrain est limitée à 50%.

Il n'est pas fixé de limitation du pourcentage d'emprise au sol dans le secteur I6s1.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, créées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir les dimensions minimales suivantes:

- 1000m² et de 30m de large pour les secteurs "I2", "I5" et "I5s6".
- 5000m² et de 60m de large pour le secteur "I8".

Article 54: Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond est fixée à :

- 14,00m (RDC+2étages) le secteur "I6s1".
- 17,50m (RDC+3étages) pour les secteurs "I2", "I5" et "I8".
- 20,50m (RDC+4étages) pour le secteur "I5s6".

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou culturel, ou en cas de nécessité technique, ces éléments peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette cote ne peut excéder 15m.

La hauteur sous plafond des locaux d'activité ne pourra être inférieure à 3,50m.

Article 55: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf disposition graphique contraire indiquée au plan d'aménagement, toute construction nouvelle doit observer un recul minimal de 5m en retrait de l'alignement des voies.

Dans le secteur "I6s" toute construction nouvelle doit observer un recul minimum de 4m en retrait de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une voie existante ou dans le cas de parcs d'activité intégrés.

Article 56: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur des bâtiments avec un minimum de 5m.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles sont adossées à un bâtiment existant en bon état.

Dans ce cas les constructions édifiées en adossement en limite séparative doivent comporter un mur coupe-feu.



Article 57: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale ou supérieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.

Entre deux façades ne comportant pas de baies éclairant les espaces intérieurs il doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, de même que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 12m.

