

ZONE NN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NN correspond à la zone naturelle et forestière ordinaire, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Elle comprend :

- un secteur NNe au sein duquel les installations photovoltaïques au sol peuvent être autorisées.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE NN1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les conditions particulières applicables à certains types d'occupation et d'utilisations du sol autorisées, édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les travaux nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des constructions existantes, légalement autorisées à la date d'exécution du PLU, sans changement de destination, sans extension, sans surélévation et sans annexe supplémentaire.
- les constructions, installations, ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs, dont ceux nécessaires au fonctionnement de la zone industrialo-portuaire, à l'exclusion de toute construction ou installation pouvant générer une limitation de la fréquentation des lieux en raison de risques technologiques potentiels, ou encore une limitation des droits à bâtir pour les zones urbaines limitrophes.
- l'aménagement de quais nécessaires à la desserte fluviale par le Canal de Fos à Port de Bouc.
- les affouillements et exhaussements du sol, liées aux constructions et installations autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur NNe

Peuvent être également autorisées les installations photovoltaïques au sol ainsi que les constructions techniques nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE NN2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

ARTICLE NN3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement de la zone industrialo-portuaire n'est pas réglementée. Elle devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires au fonctionnement des installations et ouvrages.

L'emprise au sol des constructions et installations autres que celles précisées à l'alinéa précédent est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'exécution du PLU.

Dans le secteur NNe

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement de la zone industrialo-portuaire n'est pas réglementée.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas non plus réglementée.

Dans ces deux cas, la hauteur devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires au fonctionnement des ouvrages. La recherche d'une bonne insertion paysagère devra être assurée. Elle ne devra pas porter préjudice, le cas échéant, aux perspectives singulières.

La hauteur des constructions autres que celles précisées aux alinéas précédent est limitée à la hauteur existante à la date d'exécution du PLU.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions particulières aux abords des autoroutes, voies expressives et voies classées à grande circulation :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la future déviation de Port de Bouc.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de :

- la RN568
- la RN569
- la RN544
- la RN545
- la RN546

Conformément au Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Dispositions applicables aux abords des autres voies et emprises publiques :

Les constructions respecteront une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc, sauf installation nécessaire à son fonctionnement.
- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc, sauf installation nécessaire à son fonctionnement.
- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NN4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article NN3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

Pour les bâtiments :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées des piliers seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec l'environnement.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NN5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins il est recommandé de préserver/aménager 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles.

Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Les aires de stationnement et les voies d'accès privatives ne seront pas imperméabilisées, sauf dans le périmètre de la ZAC de la ZIP, s'il ne peut en être autrement (adaptation des voies aux poids lourds notamment).

Les espaces non utilisés par les constructions devront rester perméables.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non exploités par l'agriculture ou non utilisés par les infrastructures préserveront des caractéristiques naturelles.

Les arbres et bosquets significatifs seront préservés.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront masquées par un traitement végétal adapté ou incluses dans le volume de la construction.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE NN6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de desserte.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NN7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants et particulièrement des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE NN8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée,

- soit au réseau public de distribution d'eau potable,
- soit au réseau du GPMM, lorsque les constructions sont incluses dans le périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, les constructions et installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé,

à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

En cas de mise en service d'un réseau collectif de distribution d'eau potable ou du réseau du GPMM dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau collectif d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou au réseau du GPMM.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Tome 2 – Annexes), soit :

- au réseau public,
- au réseau non collectif groupé du GPMM, pour les constructions incluses au sein du périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Dès la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

