

ZONE N

Vocation générale de la zone : Zone naturelle

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments qui le composent.

Elle comprend un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. article 9 dispositions générales et PPRI en annexe n° 6.7).

Elle se compose de deux sous-zonages :

- **N1** : en piémont Ouest de la Chaîne de l'Etoile (vallons du Maire, de la Rougère, de la Barre de Fer), Ouest Castors Isabella, Les Mayans, Les Peyrards, Les Fabriques, Freyguières, Fabrégoules, Les Cadeneaux, Le Belvédère, Centre-ville, Haute Bédoule, plusieurs éléments du patrimoine naturel (boisements, ripisylve).

Il comporte un **secteur N1a** : à Fabrégoules dans lequel est autorisé l'élevage (activité agro pastorale) lié à la gestion et à l'entretien du milieu forestier, lequel comporte un **sous-secteur N1a1** où l'habitat lié à cette activité est autorisé.

- **N2** : au Sud – Est du territoire/ massif de l'Etoile accueille le centre d'instruction et de sécurité des marins pompiers de Marseille, et le site de gestion des déchets du Centre de Stockage des Déchets Ultimes aux Mayans, secteur désigné aux documents graphiques « D » dont le règlement figure dans les dispositions générales (article 6) et se substitue pendant la durée de l'activité au règlement ci-après. Ce site est destiné à devenir à terme une zone de protection stricte de la nature

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions, activités, équipement public ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs non mentionnés à l'article 2.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en zone N, en plus des éléments ci-dessus :

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442-2 c du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ;
- L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
 - que l'extension soit inférieure à 100 % (CENT POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 200 m² (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher.

- Les constructions nécessaires au service public à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ;
 - Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
 - Dans le sous- zonage N1a et le sous-secteur N1a1 , les aménagements nécessaires à l'exercice des activités pastorales liées à la gestion et à l'entretien du milieu forestier ;
 - **Dans le sous-secteur N1a1 :**
- les constructions d'habitat et techniques quand elles sont indispensables au maintien ou à l'installation d'une activité pastorale liée à la protection du milieu naturel (bergerie) à condition :
- qu'elles soient nécessaires pour le fonctionnement de l'exploitation ;
 - que la superficie pour le stockage, pour l'abri des animaux n'excède pas 600 m² (SIX CENT METRES CARRES) de surface de plancher et pour le laboratoire comprenant l'accueil et la vente de produits, 150 m² (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher pour l'ensemble du sous-secteur ;
 - que la superficie de l'habitation nécessaire à l'activité d'élevage liée à la gestion et à l'entretien du milieu naturel n'excède pas 180 m² (CENT QUATRE VINGT METRES CARRES) de surface de plancher pour l'ensemble du sous-secteur ;
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.
 - Par objet mobilier, on entendra, par exemple, les bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation implantés discrètement, posés sur le sol ou fondés superficiellement et ayant un impact réversible.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- EAU

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (zones bleues et jaunes de l'étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (zones orange dans l'étude de zonages d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.
- Dans les secteurs à contraintes majeures (zones rouges dans l'étude de zonages d'assainissement) l'assainissement non collectif est interdit.

Toutefois l'assainissement non collectif est interdit pour les logements groupés et pour les activités.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m (DIX METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques, des emprises publiques actuelles ou prévues et des emprises des voies privées ;
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 m (CINQ METRES) de hauteur totale, 4 m (QUATRE METRES) de hauteur de façade et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 10 m (DIX METRES).

Toutefois, dans le sous-zonage N2 :

- Une hauteur différente est admise pour l'extension des constructions existantes dans la limite de la hauteur initiale de la construction ;
- Les éléments de superstructure nécessaires à l'activité du Centre de Stockage des Déchets Ultimes et du centre d'instruction et de sécurité des marins pompiers de Marseille ne sont pas soumis à cette règle.

Dans le secteur soumis à l'aléa modéré d'inondation :

La hauteur de façade maximale admise est de 8 m (HUIT METRES).

Article 11 : 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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente qui ne doit pas être inférieure à 30% (TRENTE POUR CENT). Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain les clôtures font l'objet de prescriptions particulières (cf. Article 9 – Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur totale par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS).

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré et ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur totale.

Electricité et télécommunications :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Dans le sous-zonage N1a et N2, les constructions et aménagements doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbre s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES)

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.