

Le Plan Local d'Urbanisme de Marseille






LE GUIDE D'UTILISATION

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
VILLE DE MARSEILLE www.marseille.fr

INTRODUCTION 5

LA COMPOSITION DÉTAILLÉE DU PLU 6

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 8

MÉTHODOLOGIE DE DÉFINITION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT 10

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 12

COMMENT S'ARTICULE LA RECHERCHE ENTRE LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DU PLU ? 14

QUELS DOCUMENTS CONSULTER ET DANS QUEL ORDRE ? 15

COMMENT LIRE LES PLANCHES GRAPHIQUES ? 16

Légende Planche A 16

Légende Planche B 23

Légende Planche C 26

COMMENT LIRE LE RÈGLEMENT DES ZONES ? 30

LES DIFFÉRENTS ARTICLES DU RÈGLEMENT 36

COMMENT CONSULTER LES PIÈCES DU PLU SUR INTERNET ? 38

COMMENT TROUVER LE NUMÉRO DE LA PLANCHE CORRESPONDANT À UNE ADRESSE ? 40

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES 42

FOIRE AUX QUESTIONS 46

CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS 50



La révision du Plan d'occupation des Sols (POS) et le passage au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La révision du POS de 2000, engagée en 2009 et concrétisée en juin 2013, s'est révélée nécessaire afin de proposer pour Marseille une nouvelle vision stratégique du territoire à l'horizon de 10-15 ans (durée de vie moyenne d'un PLU). Moment fort dans la vie d'une ville, l'élaboration du PLU a permis aux élus d'exprimer un projet ambitieux conciliant la poursuite du développement de la deuxième ville de France et la préservation de ses nombreux atouts.

Un guide d'utilisation pour le PLU

Le PLU est un nouveau document par rapport au POS. Ce livret vise à rendre plus clair le contenu du PLU et sa manipulation dans la recherche d'informations précises.

Les différents documents du PLU

Le PLU est composé de documents suivants articulés les uns aux autres :



Quel est l'impact du PLU sur la vie quotidienne des Marseillais ?

L'articulation de ces pièces et des nombreuses règles a pour but d'organiser la constructibilité des parcelles. En effet, le PLU régit les occupations et utilisations du sol (formes urbaines, hauteurs, espaces verts, stationnement privatif, aspects extérieurs des bâtiments, densité…), en complément des autres législations spécifiques (code de la construction…).

Au-delà de la réglementation des constructions, le PLU prévoit les dispositions permettant la mise en œuvre des politiques générales, les transports, les aménagements d'ensemble, la voirie ou encore la protection des milieux naturels. L'ensemble de ces politiques se traduit au travers des différents outils : emplacements réservés ou encore servitudes qui impactent des parcelles.

LA COMPOSITION DÉTAILLÉE DU PLU

1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

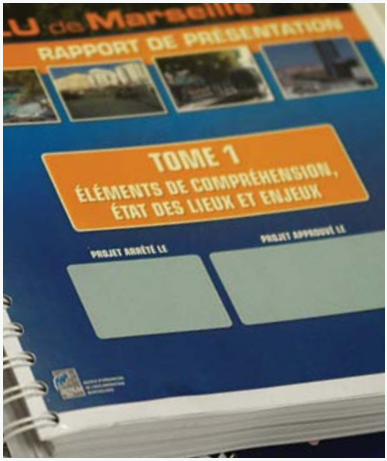
Il permet de comprendre l'ensemble du document et d'exposer la démarche qui a permis l'aboutissement du projet. Il est composé de 4 tomes : les éléments de diagnostic (tome 1), les explications des choix inscrits au PLU (tome 2), l'évaluation environnementale qui permet d'estimer "l'impact" du PLU sur l'environnement (tome 3), le résumé non technique (tome 4).

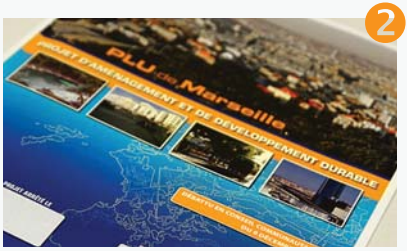
Tome 1
Eléments de compréh--ension, état des lieux et enjeux

Tome 2
Explication des choix effectués

Tome 3
Évaluation environnementale

Tome 4
Résumé non-technique





2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Clé de voûte du PLU, il définit les objectifs stratégiques et les axes du projet, qui seront ensuite déclinés dans les documents graphiques et réglementaires.

3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

17 OA territoriales permettent de définir les principes que doivent respecter les projets, la réhabilitation ou la mise en valeur de secteurs ou quartiers spécifiques.
2 OA multi-sites traitent des franges urbaines et de l'habitat.



4 LE RÈGLEMENT



Il précise les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque parcelle. Les planches graphiques, applicables à l'ensemble de la commune, sont la traduction graphique du règlement.
Le règlement écrit est composé de 5 tomes.

Pièces écrites

Tome 1
- **Terminologie**
- **Dispositions générales**
- **Zones urbaines** (hors zones spécifiques)
- **Zones à urbaniser**
- **Zones naturelles**

Tome 2
- **Zones et secteurs spécifiques** (plan masse, ZAC)

Tome 3
- **Annexes des dispositions générales :** art.13, art. 21
- **Annexes 3, 4, 10 et 11**

Tome 4
- **Liste des emplacements réservés et des servitudes L123-2 du Code de l'Urbanisme**

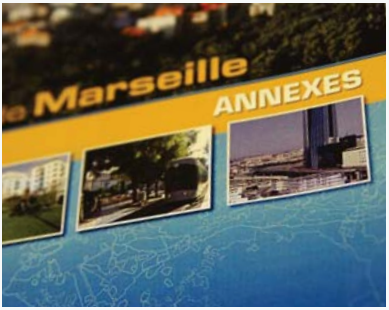
Tome 5
- **Liste des éléments protégés au titre du L123-1 7° du Code de l'urbanisme**

Pièces graphiques

A-B-C

LES ANNEXES 5

Elles comprennent d'autres documents (servitudes d'utilité publique…) dont les règles s'imposent au PLU et aux autorisations de construire, et des documents informatifs ou pédagogiques.



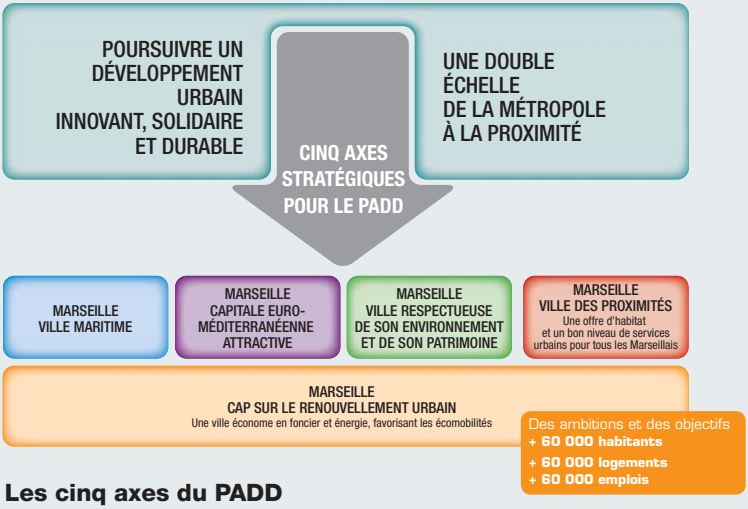
NOUVEAU !

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, "CLEF DE VOÛTE DU PLU"

Développer et protéger

Le PADD du PLU de Marseille, pierre angulaire du projet a été fondé sur deux principes qui définissent la vision d'avenir de la commune :

- poursuivre le développement dynamique, durable et solidaire, seul à même de répondre aux grands défis humains, sociaux et environnementaux ;
- prendre en compte systématiquement les différentes échelles, Marseille devra inscrire son devenir dans une dimension métropolitaine, tout en apportant des réponses qualitatives aux enjeux de proximité.



Les cinq axes du PADD

Marseille, ville maritime

Bénéficiant d'une rade exceptionnelle aux nombreux atouts, Marseille dispose d'un fort patrimoine maritime naturel ainsi que d'une activité portuaire largement implantée. Le PADD confirme le développement de cette activité et sa meilleure intégration au fonctionnement urbain.

Marseille, capitale euroméditerranéenne attractive : au service d'une dynamique de création d'emplois pour tous les Marseillais.

S'appuyant sur des secteurs économiques porteurs et déjà ancrés dans la ville, le PADD favorise la synergie entre développement économique et universitaire. Une attention particulière est portée sur le secteur commercial, avec une réorganisation de l'offre en périphérie et une montée en puissance du rayonnement du grand centre-ville. L'attractivité se fait également autour de l'habitat, avec une production immobilière à maintenir, garant d'un parcours résidentiel fluide et d'une offre en logement étoffée.

Marseille, ville respectueuse de son environnement et de son patrimoine

Les atouts exceptionnels des espaces naturels et des massifs marseillais sont fortement préservés de toute urbanisation. La nature en ville, véritable trame végétale et espace de respiration en milieu urbain, est sauvegardée, répondant ainsi à plusieurs objectifs environnementaux (réchauffement climatique, biodiversité, besoins sociaux...). Une nouvelle vision du patrimoine urbain permet aujourd'hui de la classer comme élément fort du projet à valoriser.

Marseille, ville des proximités : une offre d'habitat et un bon niveau de services urbains pour tous les Marseillais

La qualité de vie des habitants est une préoccupation constante dans les orientations du PADD, les besoins en proximité sont étoffés, que ce soit par le commerce de proximité, les équipements, des déplacements doux facilités ou encore des logements adaptés aux attentes actuelles et futures. L'organisation de la ville s'appuie sur une hiérarchisation des différentes ¨centralités¨, lieux de vie et de concentration des activités et des services, qui visent à faire émerger une véritable vie de quartier.

Marseille, cap sur le renouvellement urbain : une ville économe en foncier et en énergie, favorisant les écomobilités

Le PADD applique les principes du développement durable et d'une préservation des terres non urbanisées au profit de l'agriculture périurbaine ou du milieu naturel. Ainsi, la notion de « refaire la ville sur elle-même » est centrale, avec un développement des transports en commun et une densification des secteurs déjà bien desservis, pourvus en équipements, avec une mixité des fonctions, atténuant ainsi la segmentation de la ville.

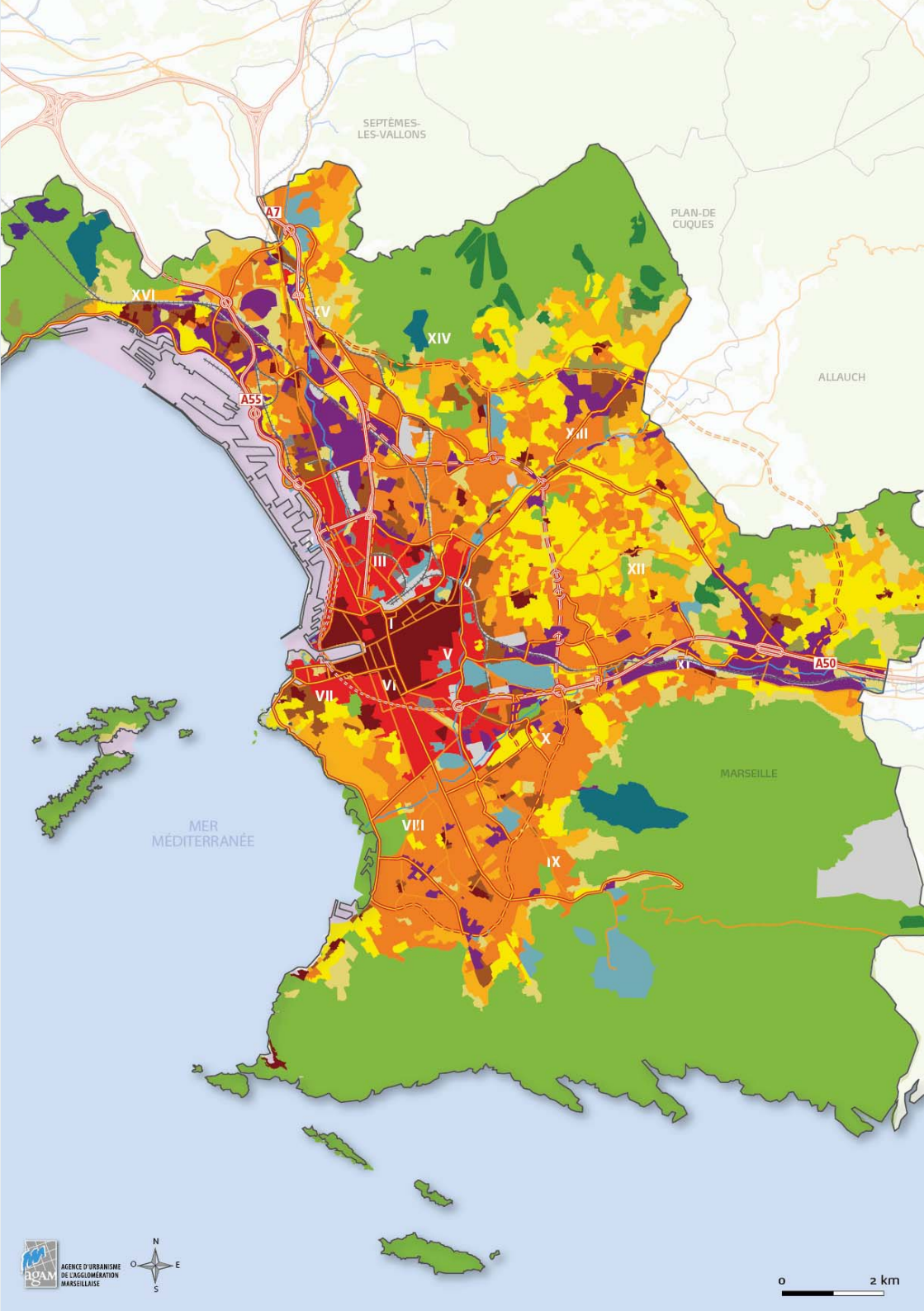
NOUVEAU !

MÉTHODOLOGIE DE DÉFINITION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

L'ensemble des 24 000 hectares de Marseille est couvert par le zonage du PLU. La déclinaison se fait en 14 zones, déclinées elle-même en sous zones, allant des zonages urbain, agricole, à urbaniser au zonage naturel. Ces zones font référence au règlement, qui précise les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque parcelle. Les planches graphiques présentent l'occupation des sols, définie pour l'ensemble de la commune.

La révision générale du PLU a permis de créer un zonage et un règlement plus adaptés aux évolutions de la ville, aux objectifs définis par le PADD et au contexte réglementaire de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 14 décembre 2000. Ainsi, le PLU prend en compte dans sa traduction réglementaire la mise en application des principes forts du développement durable avec le renouvellement de la ville dans les tissus déjà constitués, dans une ville où la mixité fonctionnelle est un élément important afin de limiter les déplacements et d'offrir une qualité de vie à tous les habitants.

- **Tissu de type central** (UA/UAe1-2-3/UAr/UAeE...)
- **Secteur de grande hauteur** (UAeh)
- **Tissu patrimonial** (UAp/UBp)
- **Tissu de noyaux villageois et centralités** (UBt1/UBt2/UBt3)
- **Tissu collectifs denses** (UT1/UT2/UT3/UT4/UTr/UTs/UTsa)
- **Tissu de petits collectifs et individuels** (UR2/UR3)
- **Tissu pavillonnaire** (UR1)
- **Maîtrise forte de l'urbanisation (franges ville-nature)** (UM1/UM2)
- **Urbanisation à long terme** (AU)
- **Zones économiques** (UEce/UEt/UEtf/UEa)
- **Zones portuaires et de plaisance** (UP1/UP2)
- **Emprises militaires, infrastructures (autoroutes, ferroviaires)** (UGEi/UF/UG)
- **Carrières en activité**
- **Grands équipements** (UGE/UGEh)
- **Zones agricoles** (A1/A2)
- **Zones et secteurs naturels** (N/NL/NH/NT/NG/Nce)
- **Grands parcs et trame végétale complémentaire des cours d'eau** (UV1/UV2/UV3)
- **Carrières désaffectées à réhabiliter à vocation économique** (NCe)

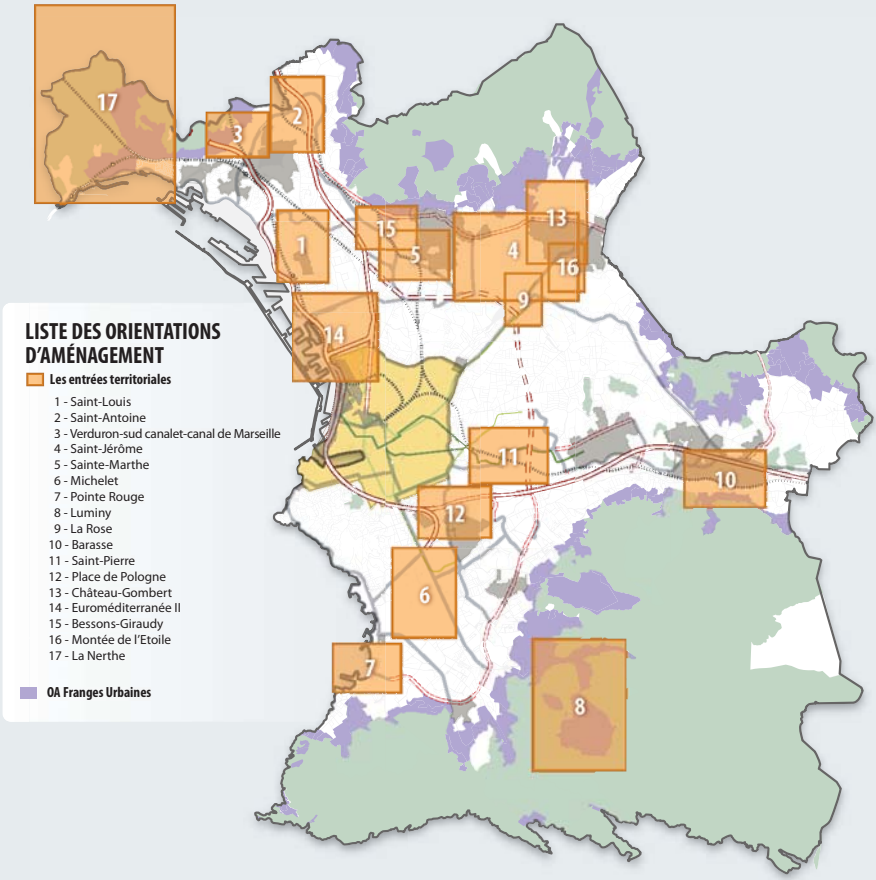

SEPTÈMES-
LES-VALLONS
PLAN-DE
CUQUES
ALLAUCH
MARSEILLE
MER
MÉDITERRANÉE
A7
A55
A50
XVI
XV
XIV
XIII
XII
XI
III
I
V
VI
VII
X
VIII
IX
AGAM
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
N
O
E
S
0
2 km

NOUVEAU !

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

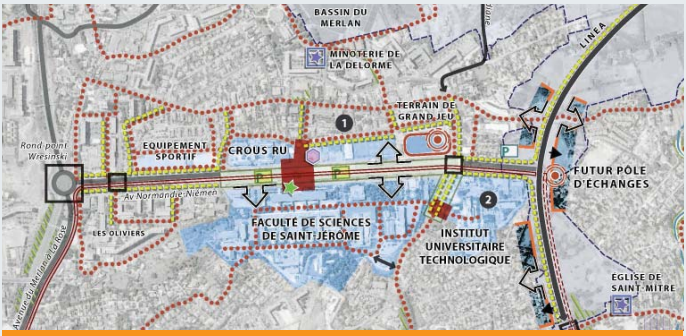
Les Orientations d'Aménagement sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation des objectifs du PADD et s'appuient sur les éléments du diagnostic et les enjeux issus du rapport de présentation.

Dix-sept orientations d'aménagement territoriales couvrent les principaux secteurs d'enjeux de la commune *(cf. carte de repérage ci-dessous)*.



Elles complètent également le règlement du PLU en proposant un parti général d'aménagement, dans une relation de cohérence avec celui-ci. Elles comprennent chacune un schéma d'aménagement et des orientations dans les domaines suivants :

- principales affectations à conforter ou à créer ;
- principes de composition urbaine ;
- traitement des espaces publics ou collectifs ;
- traitement des espaces paysagers ou naturels.



Extrait de l'Orientation d'Aménagement N°4 Saint-Jérôme

En outre, deux orientations d'aménagement multi-sites spécifiques ont été élaborées :

- **pour les territoires de franges urbaines dans leur ensemble :** elle concerne les sites en position d'interface entre les grands massifs et la ville. Il s'agit de préciser les orientations poursuivies en termes d'aménagement et de construction dans les secteurs d'interface ville-nature. L'orientation d'aménagement s'attache donc à formuler des préconisations afin de préserver les espaces de franges non urbanisés et proposer un traitement pour la qualité des projets dans les franges urbanisées ;
- **pour l'habitat :** elle permet d'offrir une lisibilité de la politique définie en matière d'habitat au travers de l'ensemble des outils mis en oeuvre au sein du PLU à la fois sur la question des objectifs quantitatifs de production de logements et sur la matérialisation des objectifs au travers des secteurs de mixité sociale. Cette orientation d'aménagement définit ces objectifs, en concomitance avec les nombreux autres documents, démarches et actions (PLH, SCoT, OPAH, PRU...*).

*Voir lexique P.42

COMMENT S'ARTICULE LA RECHERCHE ENTRE LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DU PLU ?



1 Se repérer dans la commune. Chercher sa parcelle, son quartier ou un site en particulier



Identifier les légendes des planches graphiques **2**



3 Chercher le zonage et l'identifier
1 zonage = 1 code lettres

4 Trouver le règlement écrit correspondant au zonage afin de comprendre les 14 articles du règlement



À ne pas oublier

Consulter également les autres documents pouvant concerner le terrain de projet (liste des emplacements réservés, des éléments patrimoniaux protégés, des servitudes...)

QUELS DOCUMENTS CONSULTER ET DANS QUEL ORDRE ?

Sur la base des différentes étapes présentées page précédente,

Il est conseillé de procéder d'abord au repérage du terrain assiette de projet dans les documents graphiques du PLU (planches A – B et C).

Cette première étape permet d'avoir une vision d'ensemble des dispositions qui s'appliquent au terrain :

1 - Une localisation précise dans une zone urbaine, naturelle ou à urbaniser…, qui renvoie à la consultation du règlement correspondant à la zone en question,

2 - Une prise en compte des servitudes qui peuvent concerner le terrain et qui contribuent également à définir la faisabilité du projet…

Les pages suivantes vous permettront de comprendre à la fois les différents sigles et légendes utilisées dans les planches graphiques et de trouver les documents dans lesquels figurent les explications ou dispositions réglementaires correspondantes.

COMMENT LIRE LES PLANCHES GRAPHIQUES ?

Attention : chacune des options du PLU est expliquée dans le rapport de présentation, en particulier le Tome 2.

Le territoire de Marseille a été découpé dans un tableau d'assemblage en 143 planches (A et B) et 2 planches C, afin de faciliter la lecture des informations. Elles couvrent l'ensemble de Marseille et sont présentées à l'échelle 1/2000 pour les planches A et B, ceci permettant d'avoir une lecture fine du territoire, et à une échelle plus large pour les planches C qui présentent des informations moins précises. Elles sont la traduction graphique des dispositions du règlement et du code de l'urbanisme.

Établies sur fond de cadastre disponible lors de l'arrêt du projet (source : Direction Générale des Impôts - DGI), elles permettent à chacun de pouvoir repérer une propriété ou un site déterminé, et ainsi de visualiser rapidement l'ensemble des éléments impactant la parcelle.

NB : Le fond cadastral ne pouvant être mis à jour en permanence, les constructions les plus récentes ne figurent pas forcément sur le document graphique du PLU à la date d'approbation (le 28 juin 2013), ce qui ne nuit en rien à l'instruction des autorisations de construire.

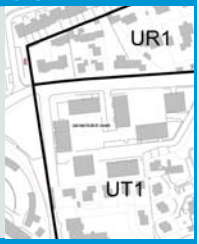
PLANCHE A

ZONES, SECTEURS ET LOTISSEMENTS DONT LES RÈGLES SONT MAINTENUES

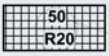


Le code lettre renvoie au zonage défini dans :
- le Tome 1 du règlement, dans le cas d'un zonage de droit commun
- le Tome 2 du règlement, dans le cas d'un plan masse (U-PM-xx) ou d'une ZAC (Uzxx)

Quelques lotissements ont gardé leurs propres règles. Dans ce cas, se reporter au règlement du lotissement, identifié par la lettre L suivie d'un numéro (ex. : UR2 L1).



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR SUPERSTRUCTURES



Espaces délimités graphiquement dans lesquels la collectivité souhaite réaliser un équipement public (école, gymnase, parking, parc public, bassin de rétention, retenues collinaires…). Ils permettent d'anticiper l'acquisition du terrain et de geler tout autre projet de construction à cet endroit.

Le numéro d'identification renvoie au Tome 4 du règlement pour connaître l'affectation, les caractéristiques et le bénéficiaire de la réservation.

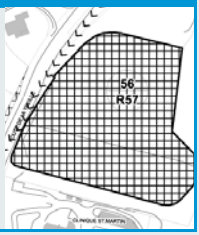
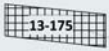


PLANCHE A

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR INFRASTRUCTURES



Espaces délimités graphiquement dans lesquels la collectivité souhaite réaliser une voie pour assurer le maillage et une meilleure desserte du territoire. Ils permettent d'anticiper l'acquisition du terrain et de geler tout autre projet de construction à cet endroit.

Le numéro d'identification renvoie au Tome 4 du règlement pour connaître l'affectation, les caractéristiques et le bénéficiaire de la réservation.



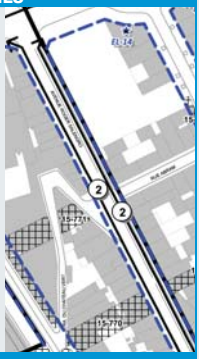
PRESCRIPTION DE HAUTEUR PARTICULIÈRE LE LONG DE CERTAINES VOIES



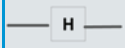
Règle particulière qui fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles le long de certains tronçons de voies. Les hauteurs sont indicées suivant des numéros de classe allant de 1 à 7 (h variable selon la zone du PLU) :

- 1 = 12 m +h
- 2 = 16 m + h
- 3 = 19 m + h
- 4 = 22 m + h
- 5 = 28 m + h
- 6 = 50 m + h
- 7 = 150 m NGF

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 12

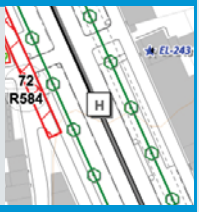


PRESCRIPTION DE HAUTEUR OBLIGATOIRE SUR AXE HISTORIQUE



Règle particulière qui fixe la hauteur obligatoire que les constructions nouvelles sont tenues d'atteindre le long des voies constituant l'axe historique de Marseille (du rond-point du Prado à la trame Mirès). Remarque : une tolérance de 1,5 m est néanmoins admise.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 12



PRESCRIPTION DE HAUTEUR PARTICULIÈRE SUR DES PÉRIMÈTRES



Règle particulière qui fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles sur des périmètres afin de préserver ou créer des angles ou des cônes de vues.

Pour plus de précisions, se reporter :
- au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 12
- au Tome 3 du règlement – Annexe 10



ALIGNEMENT IMPOSÉ

Règle particulière concernant l'implantation des bâtiments.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 12.3.



PLANCHE A

MARGE DE RECUL ARCHITECTURALE... (MINIMALE) LE LONG DES VOIES

Règle particulière concernant l'implantation des bâtiments qui fixe les marges de recul par rapport aux voies que les constructions nouvelles doivent respecter pour des raisons d'architecture ou d'aménagement urbain.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 25

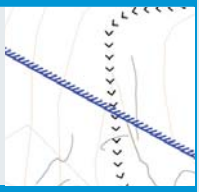


MARGE DE RECUL "ENTRÉE DE VILLE"

LB-320

Règle particulière concernant l'implantation des bâtiments qui fixe les marges de recul par rapport aux voies que les constructions nouvelles doivent respecter au titre des entrées de ville (art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 25.

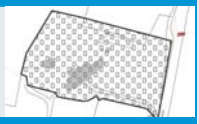


EMPRISE CONSTRUCTIBLE ET PROFONDEUR DE CETTE EMPRISE

22 m

Règle particulière concernant l'implantation des bâtiments (implantations obligatoires dans l'emprise identifiée).

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement (zone A2) et au Tome 2 du règlement.



NOUVEAU !

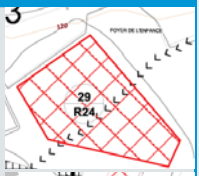
SERVITUDES DE PROJET POUR SUPERSTRUCTURE / INFRASTRUCTURE AU TITRE DU L123-2C DU CODE DE L'URBANISME

50
R20

R-14

Outil introduit par le PLU lorsque les réflexions techniques ne permettent pas de préciser la délimitation exacte de l'ouvrage de superstructure ou de la voie projetés. Appelé également "pré-emplacement réservé", la servitude de projet L123-2c poursuit les mêmes objectifs que les emplacements réservés mais définit une enveloppe maximum dans laquelle viendront s'implanter les futurs projets après études approfondies.

Le numéro d'identification renvoie au Tome 4 du règlement pour connaître l'affectation, les caractéristiques et le bénéficiaire de la réservation. Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement - Dispositions Générales - art. 23.





SERVITUDE FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DU L123-2B DU CODE DE L'URBANISME

L01
20 %

Outil destiné à la réalisation des programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, qui introduit un pourcentage obligatoire de logements concourant à la mixité sociale dans le périmètre défini graphiquement.

Le numéro d'identification renvoie au Tome 4 du règlement pour connaître l'affectation, les caractéristiques et le bénéficiaire de la réservation. A consulter également : l'orientation d'aménagement multi-sites Habitat. Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement - Dispositions Générales - art. 27.

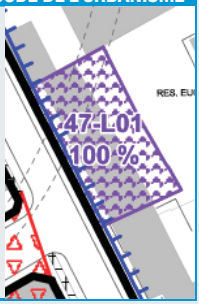


PLANCHE A

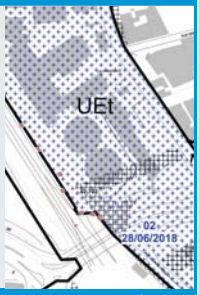
SERVITUDE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL AU TITRE DU L123-2A DU CODE DE L'URBANISME

NOUVEAU !



Outil introduit par le PLU qui permet de délimiter graphiquement des périmètres dans lesquels, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU et dans l'attente d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil fixé.

Le numéro d'identification renvoie au Tome 4 du règlement pour connaître l'affectation, les caractéristiques et le bénéficiaire de la réservation. Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement - Dispositions Générales - art. 22.

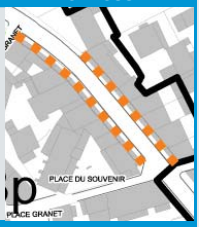


LINÉAIRE DE PROTECTION DES COMMERCES ET DE L'ARTISANAT EN REZ-DE-CHAUSSÉE

NOUVEAU !

Disposition favorisant le maintien ou le développement de l'activité commerciale. Le long du linéaire, tout changement de destination des rez-de-chaussée en une destination autre que commerce au artisanat est interdit.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 18.



POLARITÉ COMMERCIALE DE SECTEUR

NOUVEAU !

Disposition favorisant le maintien ou le développement de l'activité commerciale. Dans cette polarité, la surface maximale de plancher des commerces autorisée est portée à 5 000 m² par unité foncière.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 17.



PATRIMOINE DE TISSU URBAIN OU DE TRAME URBAINE REMARQUABLES À PRÉSERVER AU TITRE DU L123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

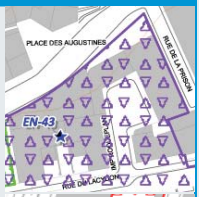
NOUVEAU !





La servitude L123-1 7° permet de protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager marseillais, hors monuments historiques et ZPPAUP. Elle permet de protéger des **tissus urbains remarquables (TH)** ou des **trames urbaines régulières (TR)** en définissant des prescriptions relatives aux constructions, démolitions et extensions.

Le code-numéro d'identification renvoie :
- *au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13*
- *au Tome 5 du règlement pour connaître la désignation et le niveau de protection*
- *au Tome 3 du règlement pour consulter la fiche spécifique à la servitude*



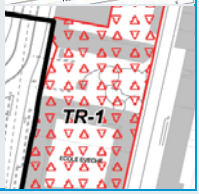


PLANCHE A

NOUVEAU !

FORME D'HABITAT SPÉCIFIQUE À PRÉSERVER AU TITRE DU L123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME



La servitude L123-1 7° permet de protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager marseillais, hors monuments historiques et ZPPAUP. Elle permet de protéger des **formes d'habitat spécifique** : cité ouvrière, cité jardin et lotissement (**CI**), courée ouvrière (**CO**), habitat de type cabanonnier (**CA**), grands ensembles, HBM et cités (**CE**), quartier en balcon (**BA**) en définissant des prescriptions relatives aux constructions, démolitions et extensions.

Le code-numéro d'identification renvoie :
- *au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13*
- *au Tome 5 du règlement pour connaître la désignation et le niveau de protection*
- *au Tome 3 du règlement pour consulter la fiche spécifique à la servitude*



NOUVEAU !

SÉQUENCE ARCHITECTURALE REMARQUABLE À PROTÉGER AU TITRE DU L123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME



La servitude L123-1 7° permet de protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager marseillais, hors monuments historiques et ZPPAUP. Elle permet de protéger des **séquences architecturales remarquables majeures** (**SA**), **homogènes** (**SB**), **pittoresques** (**SC**) en définissant des prescriptions relatives aux constructions, démolitions et extensions.

Le code-numéro d'identification renvoie :
- *au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13*
- *au Tome 5 du règlement pour connaître la désignation et le niveau de protection*
- *au Tome 3 du règlement pour consulter la fiche spécifique à la servitude*



NOUVEAU !

ÉLÉMENT DE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DU L123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME



La servitude L123-1 7° permet de protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager marseillais, hors monuments historiques et ZPPAUP. Elle permet de protéger des **éléments de patrimoine bâtis remarquables** (bastides, patrimoine religieux, patrimoine militaire, …) en définissant des prescriptions relatives aux constructions, démolitions et extensions.

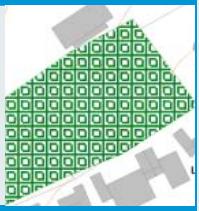
Le code-numéro d'identification renvoie :
- *au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13*
- *au Tome 5 du règlement pour connaître la désignation et le niveau de protection*
- *au Tome 3 du règlement pour consulter la fiche spécifique à la servitude*



PLANCHE A

ESPACE BOISÉ CLASSÉ À CONSERVER OU À CRÉER

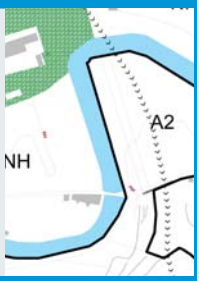
Cette servitude de protection s'applique tant aux espaces boisés qu'aux arbres isolés. Ce classement au titre de l'art. L130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



NOUVEAU! CANAL DE MARSEILLE ET SES DÉRIVATIONS

Le Canal de Marseille et ses dérivations sont protégés au titre du L123-1 7° du Code de l'urbanisme.

Pour plus de précisions, se reporter :
- *au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13*
- *au Tome 5 du règlement pour connaître la désignation et le niveau de protection*
- *au Tome 3 du règlement pour consulter la fiche spécifique à la servitude (CM)*

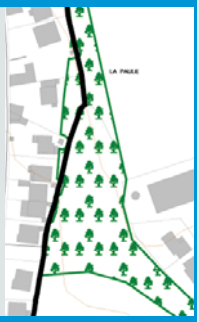


NOUVEAU! ESPACE VERT À PROTÉGER

Catégorie 1

Le PLU identifie au titre du L123-1 7° du Code de l'urbanisme des espaces paysagers à protéger pour leurs qualités paysagères environnementales ou écologiques. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines du PLU. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre les objectifs qui ont conduit à l'identification de l'espace protégé.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13



NOUVEAU! ESPACE VERT D'ACCOMPAGNEMENT

Catégorie 2

Le PLU identifie au titre du L123-1 7° du Code de l'urbanisme des espaces paysagers à protéger pour leurs qualités paysagères environnementales ou écologiques. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines du PLU. Les arbres de haute tige abattus sont compensés par des sujets en quantité et qualité équivalente dans le respect de la composition d'ensemble.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13

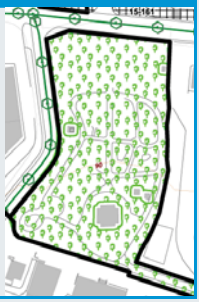


PLANCHE A

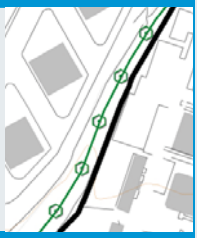
VOIE PLANTÉE

NOUVEAU !

Catégorie 3

Le PLU identifie au titre du L123-1 7° du Code de l'urbanisme des espaces paysagers à protéger pour leurs qualités paysagères environnementales ou écologiques. Sur les voies plantées de dimension écologique et/ou paysagère forte, en cas d'aménagement et de travaux conduisant à l'abattage de certains sujets, le principe d'alignement planté doit être préservé

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 13



TERRAIN CULTIVÉ À PROTÉGER EN ZONE URBAINE

NOUVEAU !

Le PLU identifie au titre du L123-1-9 du Code de l'urbanisme les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



PLANTATIONS

Les espaces verts à réaliser doivent être conformes aux prescriptions de localisation, de superficie et de définition définies dans le règlement.

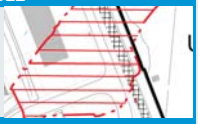
Se reporter au Tome 2 du règlement – Zone Uzre – art. 13



PRESCRIPTIONS LIÉES AU RISQUE INONDATION – ZONE INCONSTRUCTIBLE

Terrains rendus inconstructibles du fait de la présence forte d'un risque majeur

Se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 20.3



PRESCRIPTIONS LIÉES AU RISQUE INONDATION - RUISSEAU OU FOND DE VALLON

Marge de recul le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon

Se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 26



PRESCRIPTIONS LIÉES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN - ZONE INCONSTRUCTIBLE

Terrains rendus inconstructibles du fait de la présence forte d'un risque majeur.

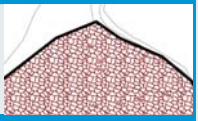
Se reporter au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 20.1



CARRIÈRE EN ACTIVITÉ

Délimitation de la zone de carrière en activité.

Se reporter :
- au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales art. 30
- au Tome 1 du règlement – zone N



TCSP À L'ÉTUDE

Tracé en cours d'étude pour la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre



PLANCHE B

LES PRESCRIPTIONS

Bande littorale (100 m)

Cette bande de 100 m le long du rivage ne concerne que les zones naturelles et délimite l'inconstructibilité en application de la loi Littoral (bande des 100 m)

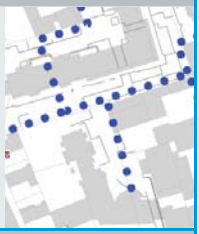
Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 15.



Cheminement piéton à créer ou à conserver (mode doux)

Ce poste de légende identifie le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables

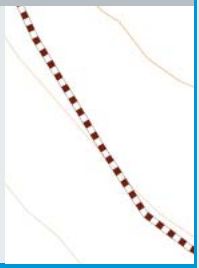
Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 24.



Piste DFCI

Ce sigle désigne les Pistes de Défense de la Forêt Contre les Incendies. Ces tracés identifient les pistes réservées au passage des véhicules de secours pour défense des espaces naturels contre les feux de forêt.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 4 du règlement.



LES PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES INONDATIONS

Zone inconstructible

Ces zones concernées par une inconstructibilité totale en raison du risque inondation sont rappelées pour mémoire sur les planches B, elles figurent avant tout en planche A.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.3.1.

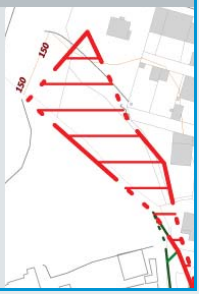
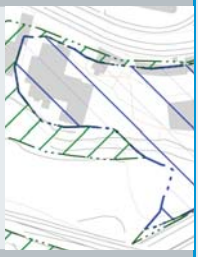


PLANCHE B

Zone de prescriptions particulières pour la gestion du débordement de l'Huveaune

Il s'agit de zones de rives du fleuve qui sont répertoriées comme soumises aux aléas de crue de ce cours d'eau ; pour cette raison les constructions nouvelles sont interdites et des règles spécifiques sont appliquées.

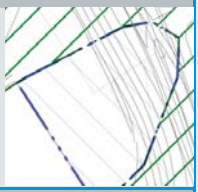
Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.3.2.



Zone de prescriptions particulières au secteur d'Arenc

Cette zone concerne le secteur d'Arenc avec des règles particulières.

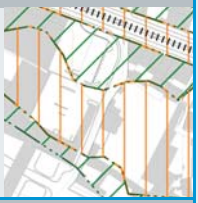
Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.3.2.



Zone de prescriptions fortes ou renforcées

Des restrictions fortes des possibilités de construire s'appliquent dans les secteurs concernés afin de limiter l'accroissement de la vulnérabilité à l'inondation des quartiers.

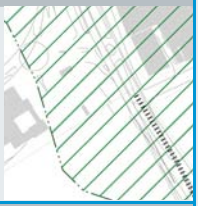
Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.3



Zone des prescriptions

Des restrictions de constructibilité s'appliquent dans les secteurs concernés de risque faible afin de limiter l'accroissement de la vulnérabilité à l'inondation des quartiers.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.3.4



Voies inondables

Les autorisations d'occupation du sol concernant les propriétés riveraines des ¨voies inondables¨ figurées aux documents graphiques du PLU peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales ; en particulier, il peut être imposé un rehaussement des accès habitations et véhicules.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.3.6



PLANCHE B

LES PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES MOUVEMENT DE TERRAIN

Zone inconstructible



Ces zones concernées par une inconstructibilité totale en raison du risque mouvement de terrain sont rappelées pour mémoire sur les planches B, elles figurent avant tout en planche A.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.1.2.1



Zone de prescriptions fortes ou renforcées



Des restrictions fortes des possibilités de construire s'appliquent dans les secteurs concernés afin de limiter l'accroissement de la vulnérabilité aux mouvements de terrain des quartiers.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.1.2.2



Zone de prescriptions



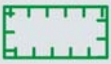
Des restrictions des possibilités de construire s'appliquent dans les secteurs de risque faible afin de limiter l'accroissement de la vulnérabilité aux mouvements de terrain des quartiers.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.1.2.2



LES PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES INCENDIE, FEUX DE FORÊT

Zone de prescriptions



Dans les zones concernées par ce risque, des prescriptions s'appliquent pour garantir la sécurité des constructions et des personnes : ce sont notamment l'obligation d'avoir des réseaux suffisants pour l'intervention des secours et des règles spécifiques pour les immeubles et opérations d'ensemble.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 20.2



PLANCHE C

LISTE DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ, DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DES ZONES DE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

Les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)	Les Orientations d'Aménagement (O.A)	Zone de Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.)
01 : des Hauts de Saint-Marthe	OA 01 : Saint-Louis	1 - PLAN DE SAUVEGARDE CITE BELLEVUE (3ème)
02 : de la Capelette	OA 02 : Saint-Antoine	2 - PLAN DE SAUVEGARDE KALLISTE (15ème)
03 : de la Cité de la Méditerranée	OA 03 : Verduron Sud-Canalet-Canal de Marseille	3 - PLAN DE SAUVEGARDE LE MAIL (14ème)
04 : Vallon Régny	OA 04 : Saint-jérôme	4 - PRI PANIER VIEILLE CHARITE (2ème)
05 : de la Jarre	OA 05 : Sainte-Marthe	5 - ZAC DU ROUET (8ème)
06 : de la Joliette	OA 06 : Michelet	6 - EX ZAC DE LA BOURSE (1er)
07 : Saint-Charles	OA 07 : Pointe-Rouge	7 - PLAN CANEBIERE (1er)
08 : Sud Caillols	OA 08 : Luminy	8 - SAINT-MAURONT EST (3ème)
09 : de la Valentine	OA 09 : La Rose	9 - PLAN DE SAUVEGARDE GROUPE HABITATION LES ROSIERS (
10 : du Rouet	OA 10 : La Barasse	10 - CONVENTION PUBLIQUE AMENAGEMENT CAPELETTE (10ème)
11 : de la Bricarde	OA 11 : Saint-Pierre	11 - PRI CENTRE-VILLE
12 : Saint-André	OA 12 : Place de Pologne	12 - RHI SAINT-MAURONT-GAILLARD
13 : Saumaty-Séon	OA 13 : Chateau-Gombert	13 - GRAND CENTRE VILLE
14 : Saint-Louis	OA 14 : Euroméditerranée II	14 - GRAND CENTRE VILLE-PRI THUBANEAU
15 : de Chateau-Gombert	OA 15 : Bessons-Giraudy	15 - CASERNE DU MUY
16 : Saint-Just	OA 16 : Montée de l'Etoile	16 - ILOT FLAMMARION
17 : du Frioul	OA 17 : La Nerthe	17 - GRAND CENTRE VILLE
18 : des Catalans		
19 : Ferrié-Capelette		

SERVITUDE ATTACHÉE AUX CANALISATIONS PUBLIQUES

S-16-1

Ces tracés identifient le passage souterrain de canalisation afin que lors d'opération de construction les nécessaires dispositions de sécurité puissent être appliquées.

Pour plus de précisions, se reporter à la liste des Servitudes d'Utilité Publique jointe dans le dossier des pièces annexées du PLU.

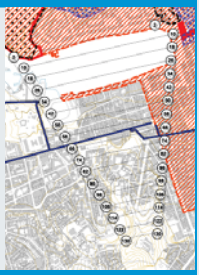


ZONE DE PRESCRIPTION DE VUE



Il s'agit de secteurs de point de vue sur le grand paysage qu'il convient de conserver. A cet effet des règles spécifiques en termes de hauteur de construction sont appliquées (ex. : vue vers Notre Dame de la Garde).

Pour plus de précisions, se reporter :
- au Tome 1 du règlement – Dispositions Générales – art. 12
- au Tome 3 du règlement, Annexe 10 art. 3



ZONE DE DÉGAGEMENT D'HÉLIPORT



Cette obligation ponctuelle en termes de hauteur est conditionnée par les règles de navigation aérienne.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales – art. 12.1.2



PLANCHE C

ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur créé par l'État sur proposition des collectivités locales à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.



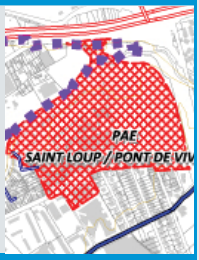
PÉRIMÈTRE DE SURSIS À STATUER

Les collectivités peuvent surseoir à statuer, soit suspendre leur décision, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. La délibération qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La procédure de PAE permet à une collectivité de déterminer un périmètre, pour lequel on arrête un programme d'équipements publics, rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné, et permet de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie de son coût.



PÉRIMÈTRE DE L'OIN EUROMÉDITERRANÉE

Une opération d'intérêt national (OIN) est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. C'est un décret en Conseil d'État qui créé ou supprime une OIN. Dans une opération d'intérêt national, c'est l'État et non la commune qui délivre les autorisations d'occupation des sols et en particulier les permis de construire.

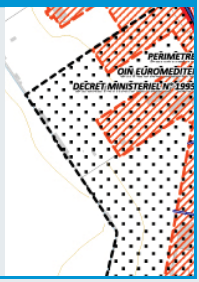
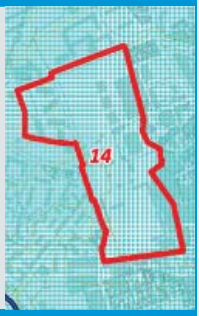


PLANCHE C

LES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Ce sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le projet d'urbanisme de la ZAC est établi autour d'un programme de construction et d'équipements publics précis (logements, activités, équipements).

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 2 du règlement

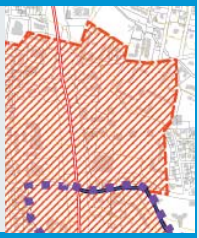


NOUVEAU !

PÉRIMÈTRE DE BONNE DESSERTE

Secteur délimité graphiquement, bien desservi par les transports en commun, dans lesquels les règles conditionnant le nombre de places de stationnement à réaliser lors d'une construction à usage d'activité ou de bureaux sont minorées.

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 1 – Dispositions Générales et Terminologie.

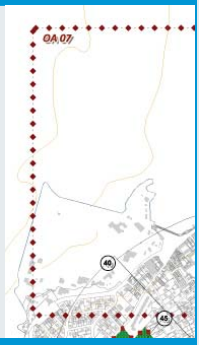


NOUVEAU !

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (O.A.)

Les orientations d'aménagement sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles ont pour objectif principal de guider les opérateurs dans l'élaboration des projets d'aménagement dans le cadre d'une vision cohérente d'ensemble

Pour plus de précisions, se reporter au cahier des Orientations d'Aménagement.



NOUVEAU !

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (O.A. FRANGES)

L'orientation d'aménagement multisites "Franges urbaines" précise les orientations poursuivies en termes d'aménagement et de construction dans les secteurs d'interface entre les grands massifs et la ville. Elle formule des préconisations pour la préservation des franges non urbanisées et propose un traitement pour la qualité des projets dans les franges urbanisées.



PLANCHE C

LES ZONES DE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ (D.P.U.R.)

Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Si la collectivité use de son droit de préemption, elle se substitue alors à l'acquéreur initial sous certaines conditions.

Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de la Communauté Urbaine du 26 mars 2012 sur l'exercice du droit de préemption urbain sur le territoire de la Ville de Marseille, jointe dans le dossier des pièces annexées du PLU.



PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)

Un projet urbain partenarial permet le préfinancement des équipements publics par les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs. Le PUP permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge.



AUTOROUTES ET BOULEVARDS URBAINS MULTIMODAUX

AUTOROUTE

BUM

Les autoroutes et Boulevards Urbains Multimodaux (BUM) constituent l'armature du réseau de voirie du territoire de la ville de Marseille et font l'objet d'une programmation prioritaire.

Ils sont concernés par des emplacements réservés d'élargissement dont le gabarit est en planche A et les caractéristiques dans la liste des emplacements réservés

Pour plus de précisions, se reporter au Tome 2 du rapport de présentation, chapitre 9.



COMMENT LIRE LE RÈGLEMENT DES ZONES ?

Précautions de lecture : ci-dessous sont présentées de façon succincte les principales caractéristiques de chaque zonage courant. Pour une analyse plus détaillée, se reporter impérativement au règlement du PLU.

UA : CENTRE ET TISSU DE TYPE CENTRAL



Concerne à la fois des zones de gestion (UA) et protection (UAp) des formes classiques et structurantes du tissu central, avec des possibilités d'évolution (UAe et UAr) des formes urbaines dans certains secteurs tout en protégeant les éléments patrimoniaux forts et les cœurs d'îlots (non-bâtis et de pleine terre) qui participent à la nature en ville.

Ces zones s'accompagnent de mesures nouvelles comme l'assouplissement des règles de stationnement en matière de réhabilitation et une incitation à la mixité urbaine, au travers notamment des rez-de-chaussée à 4,5 m (implantation des commerces, artisanat, équipements, services…).

On retrouve une vaste diversité de sous-zonages avec un gradient dans les hauteurs et des spécificités propres pour le secteur Euroméditerranée (hauteurs, formes urbaines…), zoné en UAeE.

Principales caractéristiques du zonage

- Absence de COS
- Hauteur maximale : de 16 m à 22 m sauf en UAr (28m) et UAeh (55 m et 150 m NGF)
- Implantation du bâti : alignement sur voie sauf exception (recul de 6 m minimum en UAr), bande constructible sauf en UAr (17 à 25 m selon les zones)
- Espaces libres et emprises au sol : préservation des cœurs d'îlots non bâtis plantés pleine terre (pourcentages variables)
- Spécificités propres au secteur Euromed (UAeE) : hauteur variant de 13 m à 55 m, règlement permettant une adaptation des projets (exemple : calcul spécifique pour les espaces de pleine terre…)

UB : NOYAUX VILLAGEOIS, CENTRALITÉS, TISSUS DE FAUBOURG



Concerne certains noyaux villageois qui conservent un tissu patrimonial significatif à préserver (UBp) et / ou des tissus anciens agglomérés avec une capacité de développement / extension et des potentialités de centralité (UBt) (offrant des commerces, services, équipements de proximité…).

Principales caractéristiques du zonage

- Absence de COS
- **Hauteur maximale :**
  - **UBp :** 10,5m,
  - **UBt :** 12, 16, 19m
- **Implantation du bâti :**
  - **UBp :** alignement avec bande constructible de 17m et continuité
  - **UBt :** alignement sauf exception, pas de bande constructible, continuité sauf exception
- **Espaces libres et emprises au sol :**
  - **UBp :** cœurs d'îlots non bâtis et plantés pleine terre sauf exception
  - **UBt :** 15% d'espaces de pleine terre pour les parcelles de moins de 500m², 25% d'espaces végétalisés dont 2/3 de pleine terre pour les parcelles de plus de 500m²



UT : TISSUS DISCONTINUS DE TYPES COLLECTIFS DENSES ET / OU À DENSIFIER

Concerne des secteurs de collectifs ou offrant des capacités d'évolution vers des formes plus denses, avec une préservation de la nature en ville.

Le zonage UT concerne également quelques secteurs très spécifiques de Marseille (UTr, UTs et UTsa).

Principales caractéristiques du zonage

- Absence de COS
- Hauteur maximale : de 16m à 32m
- Implantation du bâti : retrait par rapport à l'axe de la voie (minimum 8m) et par rapport à l'alignement (4m), recul par rapport aux limites séparatives
- Espaces libres et emprises au sol : 30% d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre
- Spécificités propres aux secteurs UTr, UTs, UTsa pour les projets de rénovation urbaine, les abords du stade Vélodrome et la ZAC Saint-André

UR : TISSUS DISCONTINUS DE TYPE PETITS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS



Concerne des tissus de formes diverses, de moindre densité, qui peuvent être urbanisés sous forme de petits collectifs et/ou de maisons individuelles en veillant à préserver les espaces végétalisés.

Principales caractéristiques du zonage

- COS : 0.25 en UR1, 0.4 en UR3 pour les parcelles supérieures à 600m², 0.5 en UR2
- Hauteur maximale : 7,5m en UR1, 9m en UR3, 12m en UR2
- Implantation du bâti : retrait par rapport à l'axe de la voie (minimum 8 m) en UR2, retrait par rapport à l'alignement (4m), recul par rapport aux limites séparatives
- Espaces libres : 30% dont 2/3 de pleine terre en UR3, 40% dont ¾ de pleine terre en UR2, 50% dont ¾ de pleine terre en UR1



UM : MAÎTRISE FORTE DE L'URBANISATION

Permet de maîtriser l'urbanisation de ces sites soumis à de fortes contraintes (préservation des paysages dans les secteurs de franges, mauvaise desserte, manque de réseaux, risques), tout en autorisant leur gestion et des évolutions modérées des constructions. Les règles visent à limiter la constructibilité des terrains, la hauteur et la densité des constructions au travers de différents outils.

Principales caractéristiques du zonage

- COS : 0.08 en UM1, 0.12 en UM2
- Superficies minimales de parcelles : 2000m² en UM1, 800m² en UM2
- Hauteur maximale : 7,5m
- Implantation du bâti : retrait par rapport à l'alignement (4m), recul par rapport aux limites séparatives, implantation à une distance de 20 m maximum à compter de la limite de la voie (sauf exception)
- Espaces libres : 60% d'espaces de pleine terre

UE : ZONES ÉCONOMIQUES



Permet de développer l'accueil spécifique d'entreprises et d'emplois tout en distinguant trois types de regroupement préférentiel des activités économiques (industries, bureaux, espaces commerciaux…). Il existe trois types de zones correspondant à des secteurs d'activités spécifiques :

- **UEa :** spécialisée pour l'accueil d'activités productives,
- **UEt :** dite de transition, permet une meilleure insertion des activités à proximité des secteurs résidentiels,
- **UEce :** permet de prendre en compte les grandes centralités commerciales et économiques.

Principales caractéristiques du zonage

- Absence ce COS
- Hauteur maximale : de 16m à 22m
- Implantation du bâti : alignement et retrait selon les destinations
- Espaces libres et emprises au sol : de 10% à 20% d'espaces de pleine terre

A : ZONES AGRICOLES

Concerne les secteurs destinés aux activités agricoles :

- **A1 :** secteur de potentialité agronomique des sols ou contribuant à la constitution de coupe-feu, une très faible constructibilité est accordée à cette zone,
- **A2 :** secteur à vocation agricole, qui autorise de manière limitée dans les polygones d'implantation délimités aux planches graphiques, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.



UV : TRAME VÉGÉTALE ET NATURE EN VILLE



Facilite la gestion des espaces de nature en ville. Cette zone regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative et/ou sportive doivent être préservées et mises en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citadins. Elle est divisée en trois sous-secteurs :

- **UV1 :** espaces à vocation environnementale et récréative,
- **UV2 :** principaux parcs urbains publics. Les constructions et installations sont possibles dans le cadre du fonctionnement des parcs et de leur mise en valeur,
- **UV3 :** grands sites à vocation sportive ou de loisirs.

N : ZONES NATURELLES

Concerne les zones de préservation de la nature. Ce zonage permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels.



Les zones naturelles sont divisées en six secteurs :

- **NL :** espaces naturels littoraux,
- **N :** zone naturelle de protection, comprenant les carrières en activité,
- **NT :** zone naturelle aménagée pour les loisirs et les activités touristiques y compris les plages,
- **NH :** zone naturelle permettant l'extension limitée d'habitations existantes,
- **NCe :** secteur d'anciennes carrières désaffectées à réhabiliter,
- **NG :** terrains militaires en site naturel (camp militaire de Carpiagne).



UGE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

Permet l'évolution des grands équipements, tels que les campus universitaires, les pôles hospitaliers, les grands équipements sportifs… La hauteur est limitée à 28 m avec 10 % d'espaces de pleine terre à conserver. Un sous-secteur permet l'accueil de logements liés au fonctionnement de la zone (UGEh), ainsi qu'un sous-secteur UGEi qui concerne les grandes infrastructures (autoroutes).

UG : ACTIVITÉS MILITAIRES

Concerne les zones dévolues à l'activité militaire en zone urbaine.

UF : ACTIVITÉS FERROVIAIRES

Concerne l'emprise des voies ferrées, gares et espaces dévolus aux activités ferroviaires en général.





UP : ZONES PORTUAIRES

Concerne les espaces portuaires du Grand Port Maritime de Marseille-Fos (UP1) et les ports de plaisance (UP2).

AU : À URBANISER

Terrains à aménager ultérieurement sous réserve de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones soumises à une future modification du PLU Dans l'attente, des constructions existantes peuvent s'agrandir modérément sous certaines conditions.

LES DIFFÉRENTS ARTICLES DU RÈGLEMENT

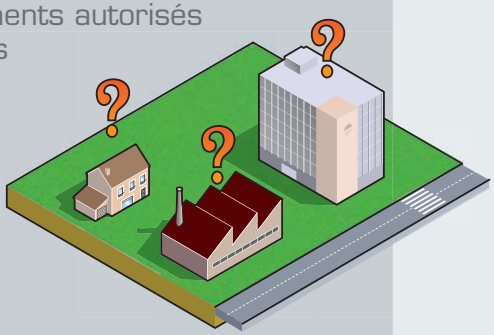
Illustrations et exemples

Attention :
Le règlement des zones et ses 14 articles ne conditionne pas à lui seul la constructibilité d'une parcelle. D'autres paramètres tels que les protections et servitudes représentées sur les planches sont à prendre en compte dans l'évolution d'une parcelle, ainsi que les orientations d'aménagement.

NATURE DE L'OCCUPATION ADMISE

Constructions et aménagements autorisés dans la zone sous conditions

Article 1 - 2

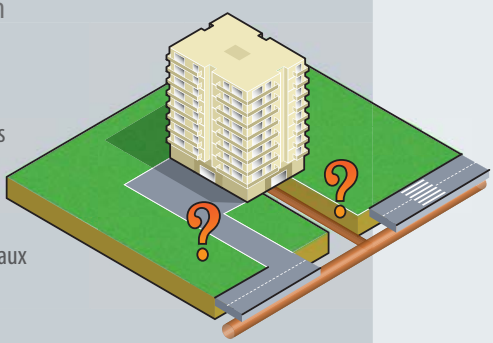


- **Article 1 :** Occupations et utilisations des sols interdites.
- **Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Conditions relatives au terrain

Article 3 - 4 - 5



- **Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- **Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Conditions relatives au projet

Article 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

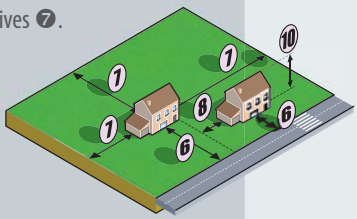
↳ **Article 6 :**
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ❻.

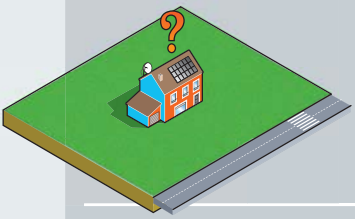
↳ **Article 7 :**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ❼.

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

↳ **Article 9 :** Emprise au sol des constructions.

↳ **Article 10 :** Hauteur maximale des constructions ❿ .

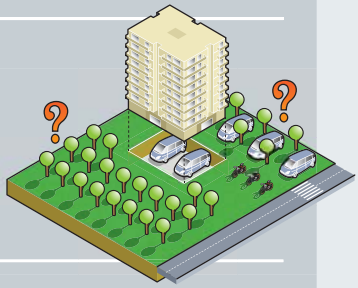


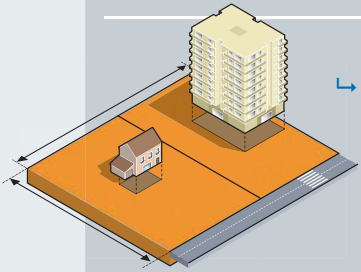


↳ **Article 11 :**
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

↳ **Article 12 :**
Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.

↳ **Article 13 :** Espaces libres.





↳ **Article 14 :** Coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMMENT CONSULTER LES PIÈCES DU PLU SUR INTERNET ?

Le dossier complet du PLU est disponible en ligne :

sur le site internet de
la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole :

WWW.MARSEILLE-PROVENCE.COM

↓

Thématiques

↓

Habitat / Urbanisme / Politique de la ville

↓

Un Plan local d'urbanisme

↓

PLU des communes MPM

↓

PLU Marseille

ou

sur le site internet de
la Ville de Marseille :

WWW.MARSEILLE.FR

↓

Logement et Urbanisme

↓

Plan Local d'Urbanisme

L'intégralité des pièces du PLU y sont consultables au format .pdf.


Accueil - Marseille Provence Métropole ...
www.marseille-provence.com
Marque-pages
Voir plus grand
MPM MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
TRANSPORTS
VOIRIE GRANDS TRAVAUX
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, SOUTIEN À L'EMPLOI
EAU ASSAINISSEMENT
ENVIRONNEMENT
PROPRETÉ, TRAITEMENT DES DÉCHETS
HABITAT URBANISME POLITIQUE DE LA VILLE
PORTS DE PLAISANCE
Cartes interactives
ACTUALITÉS
MON TERRITOIRE
MPM
ACTIONS
ÉVÉNEMENTS
Rechercher
trionsnosdechets
PLU des COMMUNES
INFO TRAMWAY
INFO grand bus
MPM TV
INFO TRAFIC
ENQUÊTES PUBLIQUES
PLU-Gignac-la-Nerthe
PLU-Roquefort-la-Bédoule
PLU-Ensuès-la-Redonne
PLU-Cassis
PLU-Saussel-les-Pins
Base de Loisirs Marignane
PAE Saint-Loup
Très Grans Bus Castellane-Luminy
Prolongement métro ligne 2
PDU
Aménagement
DAC
ZAC Athélia V
ANRU-Picon-Busserine
ESPACE PRESSE
Communiqués de presse
Dossiers de pr
Discours du pr
Décisions CONSEIL
MARCHÉS PUBLICS
RECRUTEMENT
FINANCEMENTS EU
Le Conseil DÉVELOPPE
LIENS UTILES
THÉMATIQUES > HABITAT / URBANISME / POLITIQUE DE LA VILLE > UN PLAN LOCAL D'URBANISME > PLU DES COMMUNES MPM > PLU MARSEILLE
PLU DE LA COMMUNE DE MARSEILLE
> Retour à la carte
Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille a été approuvé par le Conseil de Communauté lors de la séance du 28 juin 2013.
Pour connaître le numéro de la planche graphique recherché, cliquer sur la carte ci-contre. Une fois dirigé vers les cartes interactives MPM, saisir l'adresse concernée.
Notes de Renseignement d'Urbanisme
PLU en cours
Rapports et conclusions d'enquête publiques
Zone de protection du patrimoine architectural urbaine et paysager
PLU en cours
Délibération
Rapport de présentation
PADD
Orientations d'aménagement
Règlement
Planches graphiques A
Planches graphiques B
Planches graphiques C
Planche Information sur les risques
Planche Application Loi littorale
Annexes
Plan du site - Crédits - Recrutement - Mentions légales - Contact

COMMENT TROUVER LE NUMÉRO DE LA PLANCHE CORRESPONDANT À UNE ADRESSE ?

sur le site internet de
la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole :

WWW.MARSEILLE-PROVENCE.COM
↓
Cartes interactives

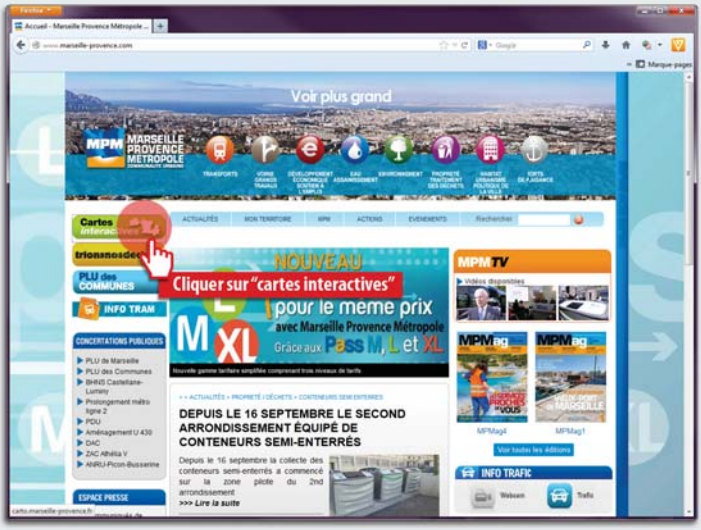
Un outil dénommé ¨Cartes interactives˝ permet de trouver le numéro de la planche graphique relative à l'adresse d'un bien.

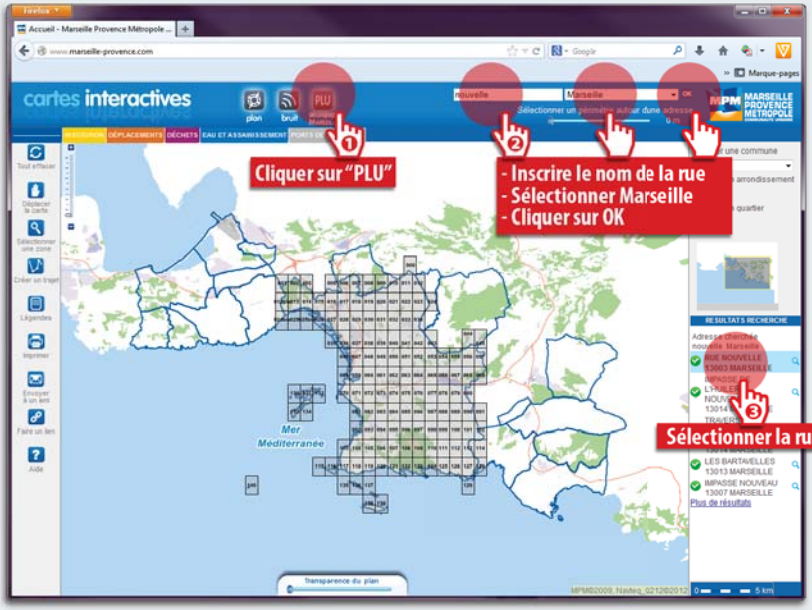
ou

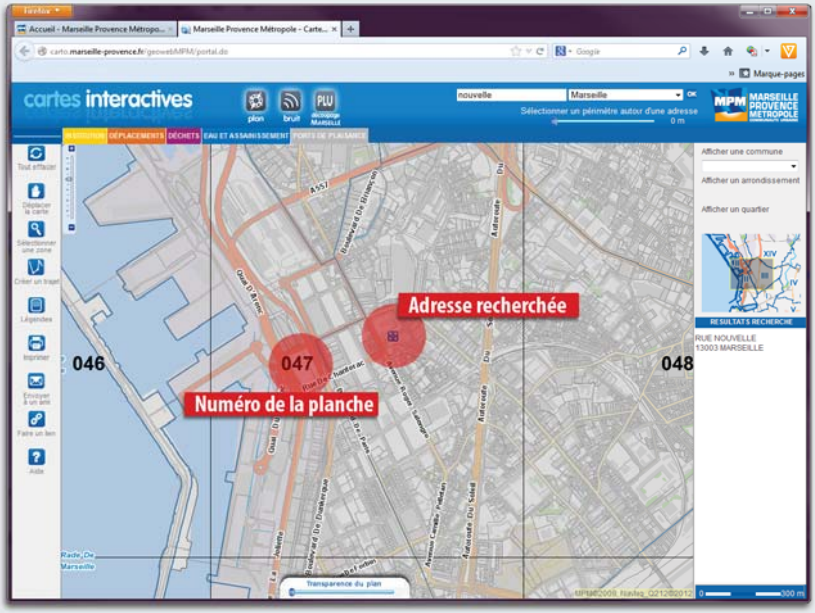
sur le site internet de
la Ville de Marseille :

WWW.MARSEILLE.FR

Dès 2014, le PLU sera également accessible sur le site de la Ville de Marseille à partir de l'adresse d'un bien. La planche graphique mais aussi toutes les informations relatives à l'adresse (règlement, servitudes…) d'un bien seront ainsi disponibles.




cartes interactives
Cliquer sur "PLU"
- Inscrire le nom de la rue
- Sélectionner Marseille
- Cliquer sur OK
Sélectionner la rue
Mer Méditerranée


cartes interactives
Adresse recherchée
Numéro de la planche
046
047
048

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES

Activité (ou établissement) économique : comprend les constructions à destination d'artisanat, de bureau, de commerce, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'industrie et de services publics ou d'intérêt collectif.

Alignement : limite (actuelle ou future) du domaine public dédié à une voie publique ou un espace public ; limite d'une voie privée lorsqu'elle satisfait aux besoins en déplacements induits par une opération.

Bastide : grand domaine agricole, apparu à la fin du XV^{e} siècle, lié au réseau hydrographique naturel et centré sur une vaste maison de maître.

Centralité : élément central et d'attraction, qui peut être un centre urbain ou un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, administratif…). La centralité dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité.

COS : le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Densification : processus d'accroissement du COS par urbanisation de la surface non bâtie et/ou par augmentation ou par surélévation du nombre d'étages des édifices existants, notamment lors d'une reconstruction.

Emprise au sol : projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètres de hauteur au-dessus du niveau du sol, tel que défini à l'annexe 10.

Équipement : toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée, par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Équipement public : toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt

général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés. Elle ne concerne pas l'habitat sauf le(s) logement(s) de fonction nécessaire(s) au fonctionnement de l'équipement.

Espaces boisés classés (E.B.C.) : (cf. article L 130 et suivants du Code de l'urbanisme) Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Espaces en pleine terre : un espace est considéré comme en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages métropolitains, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.
Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne permettent pas de qualifier cet espace d'espace en pleine terre.
Les espaces en pleine terre devront être plantés en surface, dans les conditions fixées à l'article 13 des différentes zones.
Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces en pleine terre, ainsi que les bassins de rétention souterrains constitués par un ouvrage.

Espaces végétalisés *(voir croquis)* **:** Ils comprennent :
- les espaces plantés en pleine terre,
- les toitures terrasses végétalisées au sens de la présente terminologie,
- les dalles de couverture plantées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 cm,
- les toitures et dalles de couverture végétalisées, selon un procédé de

végétalisation extensive, composé de plantes à faible système racinaire,
- les chemins piétons non imperméabilisés.

Ils ne comprennent pas les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

Faîtage : le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties ou le point le plus haut de la toiture ; il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment, ainsi que sa solidité.

Faubourg : quartier périphérique lié à l'essor industriel du XIX^{e} siècle, développé en couronne autour du centre historique.

Gabarit : Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Îlot : portion d'espace urbain délimitée par trois ou quatre rues.

Logistique : tout ce qui concourt à l'alimentation et à l'efficacité des transports (plates-formes, entrepôts, ports, marchés-gares), servi par la gestion informatique.

Métropole : ensemble urbain de grande taille caractérisé par la diversité de sa population et de ses activités économiques, aux services bien développés, disposant de fonctions de commandement publiques et privées, d'une aire d'influence étendue, de capacités à s'insérer dans des réseaux plus vaste à l'échelle internationale.

MPM : Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole.

Noyaux villageois : entités urbaines groupées, qui tiennent leur appellation du village qu'ils étaient généralement à l'origine. Chaque village a été progressivement englobé dans l'expansion urbaine de Marseille.

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PADD (pour les SCoT et PLU) : Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale des documents d'urbanisme qui définit les orientations stratégiques.

Parcelle : portion de territoire d'un seul tenant, définie au sein du plan cadastral, ayant pour principale caractéristique d'appartenir à un

même propriétaire. L'ensemble des parcelles est répertorié au sein du cadastre, qui relève de l'administration fiscale.

PLH : Programme local de l'habitat

POS : Plan d'Occupation des Sols (approuvé avant 1er janvier 2001).

Prospect : distance minimale réglementaire entre deux édifices, calculée en fonction de leur dimension.

PRU : Programme de rénovation urbaine

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

Technopôle : lieu qui concentre des sites de fabrication et de services de technologie avancée, en englobant un processus allant de la recherche/conception à la fabrication d'un produit.

TCSP : Transport en Commun en site Propre (métro, tramway…).

Voie *(voir croquis)* **:** infrastructure de déplacement publique existante ou projetée au titre du présent PLU ; privée lorsqu'elle satisfait aux besoins en déplacements induits par une opération. Les cheminements piétons sont considérés comme des voies au sens des articles 6 du présent règlement s'ils ont une largeur minimale de 3 m.

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté.

Zone de bonne desserte (secteur à stationnement plafonné) : issu du PDU du 13/2/2006 (p.85), qui indique que des périmètres de bonne desserte en transports collectifs sont instaurés.
Ces périmètres sont définis par :

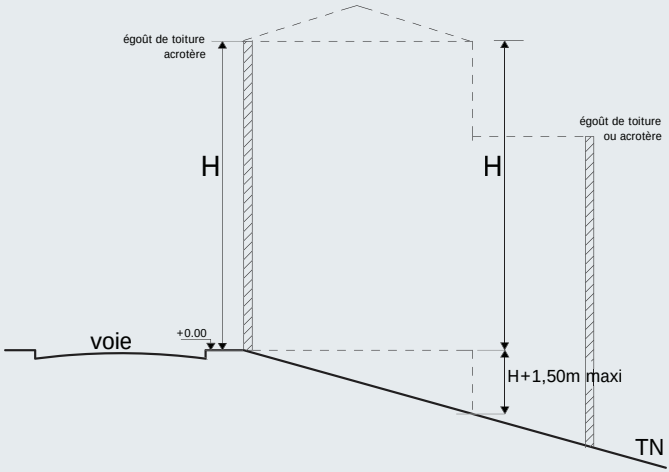
- un rayon d'environ 500 m autour des stations de métro ;
- un corridor d'environ 500 m autour des lignes de tramway ;
- un rayon d'environ 700 m autour des gares structurantes d'agglomération suivantes : Marseille- Saint-Charles, Marseille Blancarde et Marseille Saint-Antoine.

Ces zones de bonne desserte sont délimitées aux documents graphiques (planches C). Dans ces zones de bonne desserte, pour les constructions à destination autre que l'habitat, il est fixé dans les articles 12 des zones et secteurs concernés, des minima exigés et des maxima autorisés de places de stationnement voiture.

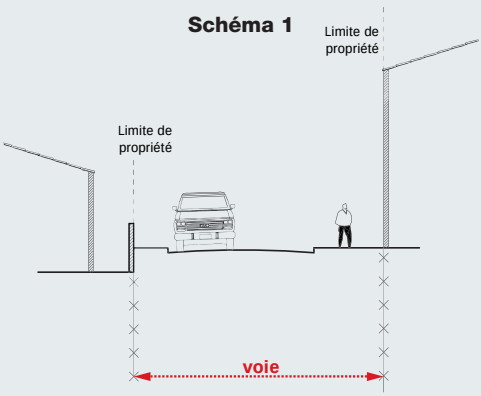
FOIRE AUX QUESTIONS

Précautions de lecture : les croquis ci-après illustrent l'application des dispositions contenues dans les chapitres réglementaires et, à ce titre, n'ont qu'une valeur d'exemple.Les exemples proposés ne sont pas limitatifs..

Comment calculer sa hauteur de façade ?



Qu'est-ce qu'une voie au titre du PLU ?



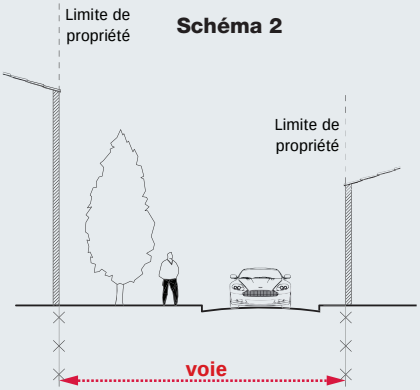
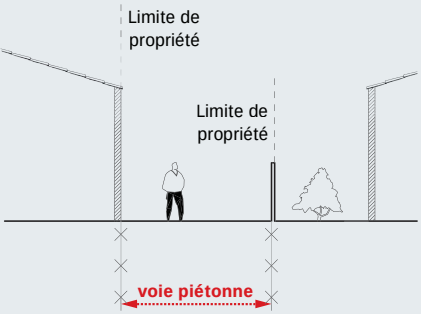
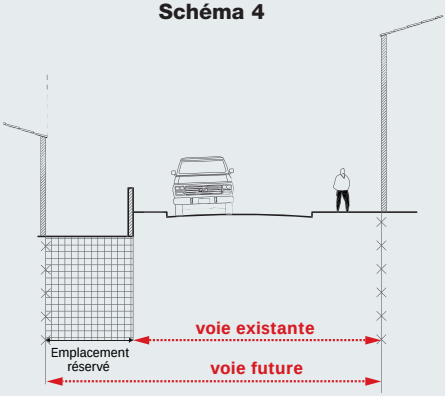


Schéma 3

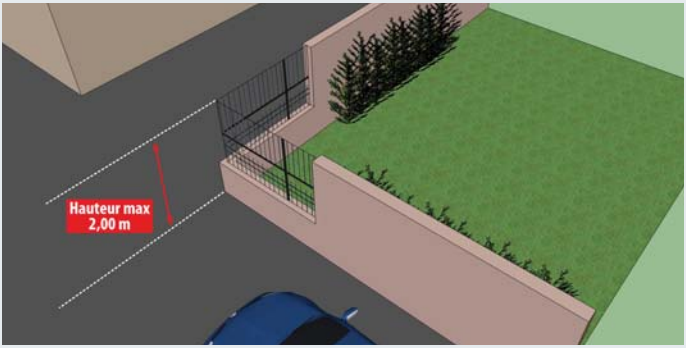


Largeur minimale 3 mètres

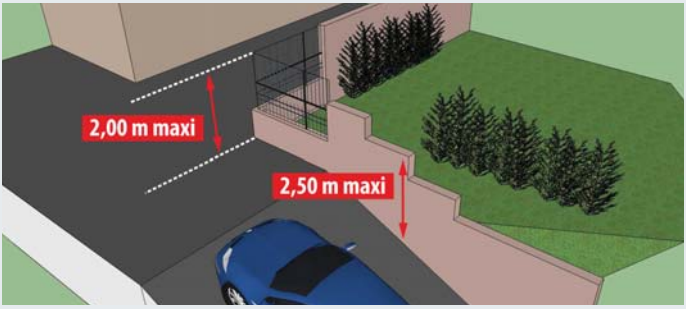
Schéma 4



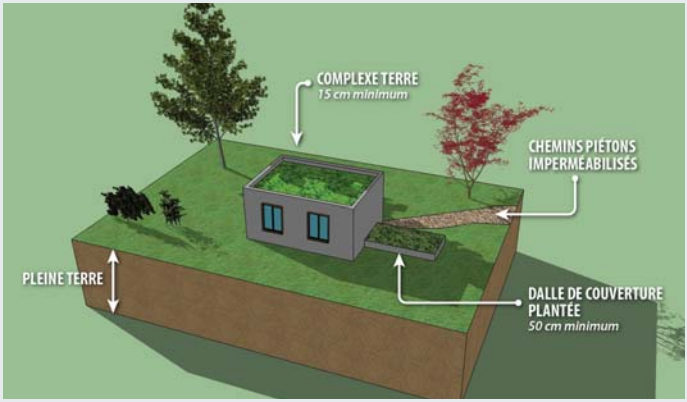
Implantations des clôtures à l'angle des voies



Implantation de clôture en déclivité

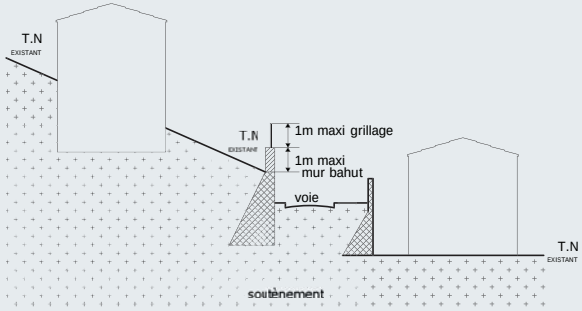


Qu'est-ce qu'un espace végétalisé ?



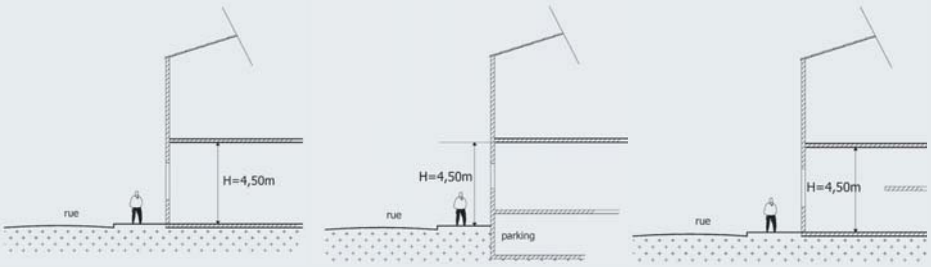
Réalisation des murs de soutènement en bordure de voie

- Par rapport au Terrain Naturel

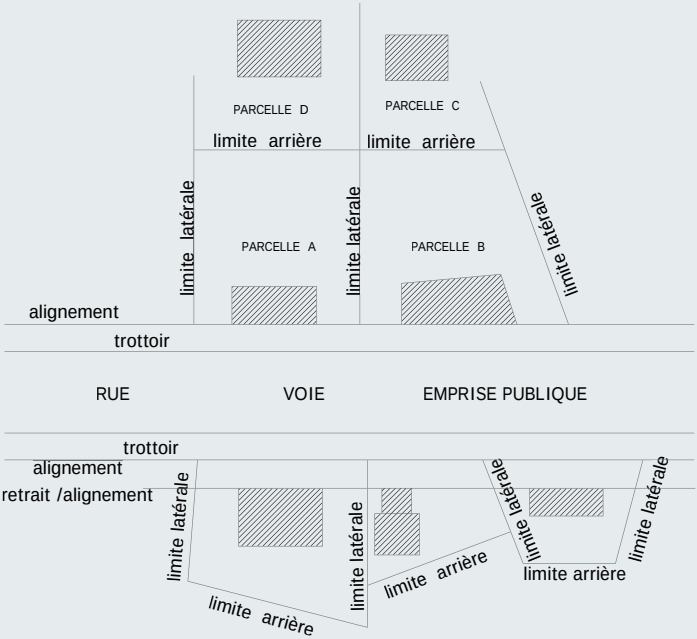


Traitement des rez-de-chaussée en zone UA

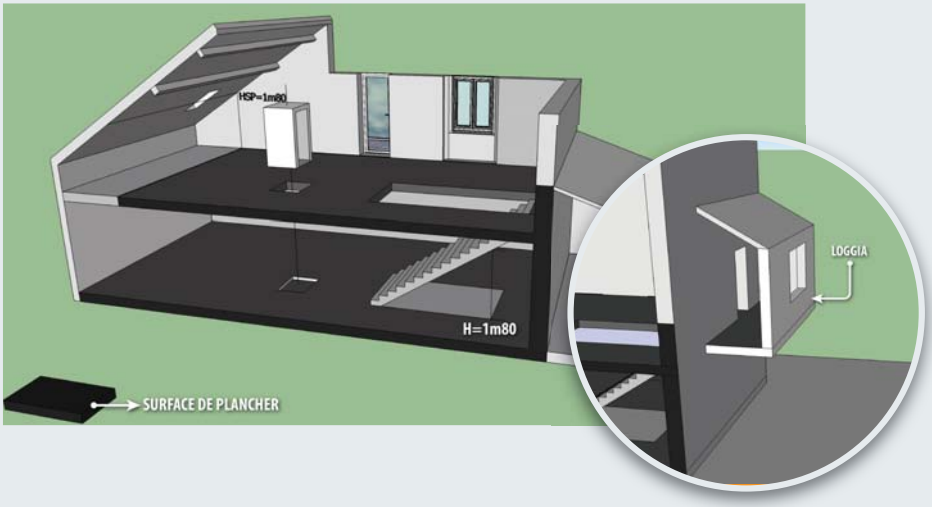
(voir méthodologie)



Qu'est-ce qu'une limite latérale et une limite arrière ?



Comment calculer la surface de plancher ?



CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS POUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Le Service des Autorisations d'Urbanisme vous renseigne sur les questions d'ordre général relatives aux dossiers des autorisations du droit des sols (retrait, dépôt, composition des dossiers...).





Service des Autorisations d'Urbanisme

Ville de Marseille
40 rue Fauchier
13 233 Marseille cedex 20
Téléphone : 04 91 55 33 07

Du lundi au vendredi
de 9h00 à 11h45
de 13h30 à 16h30

Pour toute démarche auprès
du Service des Autorisations d'Urbanisme

Allo Mairie
0810 813 813

Document réalisé avec l'appui
de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

© Janvier 2014











Document réalisé avec l'appui de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE

MPM MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

VILLE DE MARSEILLE
www.marseille.fr