



RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

L RÈGLEMENT

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

**Modification n°3
approuvée le 18/04/2024**

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Dispositions générales et particulières

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

<i>Légende des planches de zonage et liens avec le règlement écrit ou avec les autres tomes du PLUi</i>	6
1. APPLICATION DU REGLEMENT	10
Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP	10
<i>Le règlement écrit et graphique</i>	10
<i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	11
Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables	12
Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage	12
Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages	12
Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance	12
2. ADAPTATIONS.....	13
Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme	13
Article 2.2 – Travaux rendant une construction non conforme	14
Article 2.3 – Reconstruction à l'identique d'une construction	14
Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	14
Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements	15
3. CONSTRUCTIONS	18
Article 3.1 – Occupation du domaine public	18
Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie	18
<i>Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol</i>	18
<i>Saillies inférieures, à moins de 4,50 mètres du sol</i>	18
Article 3.3 – Constructions en-dessous ou au-dessus d'infrastructures de transports terrestres	19
<i>En-dessous des infrastructures</i>	19
<i>Au-dessus des infrastructures</i>	19
Article 3.4 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme	20
<i>3.4.1 Implantations des murs de plateforme</i>	20
<i>3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme</i>	20
Article 3.5 – Piscines	23
<i>Implantations</i>	23
<i>Édification de la piscine sur un terrain non-conforme</i>	23
<i>Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine</i>	24
Article 3.6 – Règles de stationnement	25
<i>Pour les constructions* spécifiques</i>	25
<i>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État / Logements locatifs intermédiaires</i>	26
<i>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées</i>	26
<i>Résidences universitaires</i>	27
<i>Obligation en matière d'autopartage</i>	27
Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique	28

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

<i>Changement de destination ou sous-destination</i>	28
<i>Extension d'une construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi.....</i>	28
Article 3.8 –Lutte anti-vectorielle	28
Article 3.9 – Pylône ou mât.....	28
<i>Dans les zones UBp</i>	28
<i>Dans les zones A1 situées dans un espace naturel remarquable (ENR) délimité au titre de la loi Littoral et dans les zones Ns</i>	28
<i>Dans les autres zones</i>	29
4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	30
Article 4.1 – Prescriptions de hauteur	30
<i>Sur un axe</i>	30
<i>Sur un secteur</i>	30
<i>Prescription de vue</i>	30
Article 4.2 – Prescriptions d'implantation	30
<i>Implantation imposée.....</i>	31
<i>Marge de recul.....</i>	31
<i>Marge de recul "entrée de ville"</i>	31
<i>Polygone d'implantation.....</i>	31
Article 4.3 – Polygone constructible	31
Article 4.4 – Secteur de mixité sociale	32
<i>Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique.....</i>	32
<i>En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique.....</i>	32
Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet.....	33
<i>Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée.....</i>	33
<i>Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée</i>	34
Article 4.6 – Emplacement réservé	34
<i>Emplacement réservé pour voirie ou autre</i>	34
<i>Servitude de pré-localisation pour équipement.....</i>	35
Article 4.7 –Gestion des activités commerciales et de services.....	35
<i>Linéaire commercial.....</i>	35
<i>Linéaire commercial strict</i>	35
<i>Polarité Commerciale de Secteur (PCS).....</i>	35
<i>Linéaire d'interdiction.....</i>	36
Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol	36
Article 4.9 – Servitude de cour commune	36
Article 4.10 – Polarité tertiaire	36
5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL	37
Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC).....	37

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)..... <i>Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP, hormis l'EVP de catégorie 5</i> <i>Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1</i> <i>Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2</i> <i>Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3</i> <i>Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4</i> <i>Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 5</i> Article 5.3 – Alignement végétal	37 37 38 38 39 39 40 43 43 43 43 44 44 44 44 44 44 44 45	DG
Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP)..... Article 5.5 – Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation..... Article 5.6 – Site ou vestige archéologique		UA
Article 5.7 – Littoral..... <i>Bande littorale</i> <i>Espaces Proches du Rivage (EPR)</i> <i>Espaces Naturels Remarquables (ENR)</i> <i>Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral</i>		UB
6. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS		UP
Article 6.1 – Risque inondation..... <i>Axe d'écoulement</i> <i>Voie inondable</i> <i>Cuvette inondable</i>		UM
Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain		UEs
Article 6.2.a – Risque de mouvement de terrain à Marseille..... Article 6.2.b – Risque d'éboulement..... Article 6.2.c – Risque d'effondrement		UQ
Article 6.2.d – Risque de glissement de terrain..... Article 6.2.e – Risque de recul du trait de côte..... Article 6.3 – Risque incendie de forêts..... (1) <i>Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions*</i> (2) <i>Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement</i>		UV
Article 6.4 – Risque technologique		AU
Article 6.5 – Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués)		N
		Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

**Légende des planches de zonage
et liens avec le règlement écrit ou avec les autres tomes du PLUi**

URBANISME

Urbanisme

	Limite de zone	→ Règlement de la zone concernée (Tome L ou M)
	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle	→ Tome J
	Planche de détail	→ Tome Q
	Polygone constructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.3

Emplacements réservés

	Emplacement réservé pour voirie	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.6
	Autre emplacement réservé	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.6
	Servitude de pré-localisation pour équipement	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.6

Prescriptions de hauteur

	Sur les deux côtés d'un axe en RDC	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
	Sur un côté d'un axe En RDC	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
	Sur un secteur	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
	Prescription de vue	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1

Prescriptions d'implantation

	Implantation imposée	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
	Marge de recul	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
	Marge de recul "entrée de ville"	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
	Polygone d'implantation	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2

Mixités sociales et fonctionnelles

	Secteur de mixité sociale	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.4
Activités commerciales et de services		
	Linéaire de protection	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.7
	Linéaire de protection strict	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.7
	Linéaire d'interdiction	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.7
	Polarité commerciale de secteur	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.7
	Pôle de vie	→ Règlement de la zone concernée
	Polarité tertiaire	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.10

Divers



Servitude d'attente d'un projet

→ Dispositions générales et particulières / Article 4.5



Bâtiment pouvant changer de destination

→ Règlement de la zone concernée



Secteur de richesse du sol ou sous-sol

→ Dispositions générales et particulières / Article 4.8

PATRIMOINE

Patrimoine urbain et architectural



Élément remarquable

→ Tome N



Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche

→ Tome N



Espace d'accompagnement remarquable

→ Tome N



Axe urbain remarquable

→ Tome N



Forme d'habitat spécifique

→ Tome N



Quartier en balcon remarquable

→ Tome N



Canal de Marseille et dérivations

→ Tome N

Patrimoine naturel

Espace boisé classé



Espace boisé classé

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.1



Espace boisé classé – Loi Littoral

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.7



Espace boisé classé ponctuel

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.1

Espace vert protégé



Catégorie 1

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2



Catégorie 2

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2



Catégorie 3

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2



Catégorie 4

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2



Catégorie 5

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2

Autres



Alignement végétal

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.3



Terrain cultivé à protéger

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.4



Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation

→ Dispositions générales et particulières / Article 5.5

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

RISQUES

Inondation

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Zone inconstructible à aléa faible ou modéré	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Zone à prescriptions renforcées	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Centre Urbain	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Axe d'écoulement diffus	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Axe d'écoulement concentré	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Voie inondable	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1
	Cuvette inondable	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1

Mouvement de terrain

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6
Mouvement de terrain à Marseille		
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.a

Éboulement

	Zone de risque majeur	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.b
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.b
	Zone à prescriptions renforcées	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.b
	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.b

Effondrement

	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.c
--	----------------------	---

Glisement de terrain

	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.d
--	------------------------------	---

Recul du trait de côte

	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2.e
--	----------------------	---

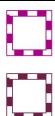
Incendie de forêt

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3
	Zone à prescriptions renforcées	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3
	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

Risques technologiques



Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours

→ *Dispositions générales et particulières / Partie 6*

UA



Zone de risque

→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.4*

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

1. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP

Le PLUi contient plusieurs pièces opposables : le règlement écrit et graphique d'une part, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'autre part.

Le règlement écrit et graphique

Dans un **rappor t de conformité**, le règlement est opposable à tous types de travaux, *constructions**, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou déclaration.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. Ainsi, à défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique.

Le règlement écrit et graphique est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que le règlement écrit et graphique.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit est composé de quatre tomes :

- **Tome L : « Règlement »**
 - Dispositions générales
 - Zones UA
 - Zones UB
 - Zones UC
 - Zones UP
 - Zones UM
 - Zones UE
 - Zones UEs
 - Zones UEt
 - Zones UQ
 - Zones UV
 - Zones AU
 - Zones A
 - Zones N
 - Lexique
- **Tome M : « Règlement de zones spécifiques »**
 - Zones sUA
 - Zones sUBf
 - Zones sUC
 - Zones sUEcg
 - Zones sUEmin
 - Zones sUEt1
 - Zones sUeE
 - Zones sUci
 - Zones sUCp
 - Zones sUjo
 - Zones sUnr
 - Zones sUs
 - Zones sNt
- **Tome N : « Règlement : volet patrimonial »**
 - Axes urbains remarquables
 - Formes d'habitat spécifiques remarquables
 - Quartiers en balcon remarquables
 - Canal de Marseille et dérivations
 - Eléments remarquables
- **Tome O : « Règlement : servitudes d'urbanisme »**
 - Liste des emplacements réservés pour voirie
 - Liste des autres emplacements réservés
 - Liste des servitudes de pré-localisation pour équipement

DG

Dans les tomes L et M, les parties « division en sous-zones » sont dépourvues de caractère contraignant. Elles n'ont pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UA

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est composé de deux tomes :

- **Tome P : « Planches de zonage »** (voir par ailleurs « Légende des planches de zonage et liens avec les articles du règlement ou avec les autres tomes du PLUi »)
- **Tome Q : « Autres planches »**
 - Planche détail 1 « Carnoux »
 - Planche détail 2 « Carnoux »
 - Planche détail 3 « Saint-Charles »
 - Planches complémentaires 01, 02, 03...11

UB

UC

UP

UM

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

UE

Dans un **rappor t de compatibilité**, les OAP s'imposent à tous types de travaux, *constructions**, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

UEs

UEt

UQ

Il existe deux types d'OAP :

- OAP « sectorielles » ;
- OAP « multi-sites » :
 - OAP « cohérence urbanisme-transport » ;
 - OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » ;
 - OAP « nature en ville – santé – résilience »

Les OAP « sectorielles » priment sur les OAP « multi-sites ».

UV

Toute autorisation devant être conforme au règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

AU

- **OAP « sectorielles »** : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- **OAP « cohérence urbanisme-transport »** : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- **OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, sUCp, UP et UM excepté :
 - dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
 - sur les terrains* couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.
- **OAP « nature en ville – santé - résilience »** : elle s'applique sur toutes les zones du PLUi ;

A

N

Lex

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables

Dans le périmètre des **sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, les dispositions de ces dernières prennent sur les celles du PLUi (excepté sur celles relatives aux risques naturels et technologiques), qu'elles soient ou non plus contraignantes.

Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage

Par défaut, toute partie du territoire non couverte par un zonage est considérée comme classée en zone naturelle de type Ns.

Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages

Lorsqu'un *terrain** est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit *terrain**, des règles de la zone qui la couvre.

Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit *terrain** des règles de seulement l'une des zones.

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUa, sUC, sUEmin, sUeE1 et sUeE2, ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter au moins 25 % d'espaces végétalisés* en *pleine terre**.

Nonobstant le point précédent, pour les divisions primaires relevant de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme :

- les règles de la zone concernée sont également appréciées au regard de l'unité foncière initiale ;
- et les *reliquats** qui résultent de ces divisions doivent respecter :
 - les surfaces d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre exigées par l'article 10 de la zone concernée ;
- et doivent respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante :
 - des dispositions réglementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
 - des dispositions réglementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée.

2. ADAPTATIONS

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme

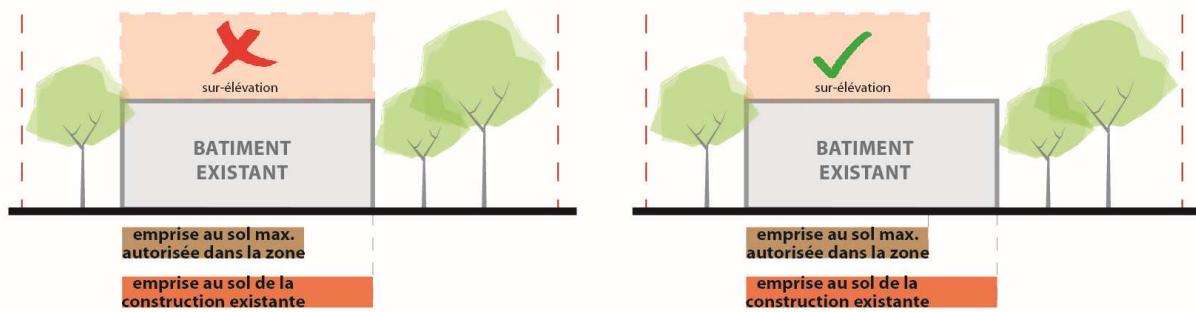
Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée :

Les travaux sur une *construction légale** mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition :

- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas agraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

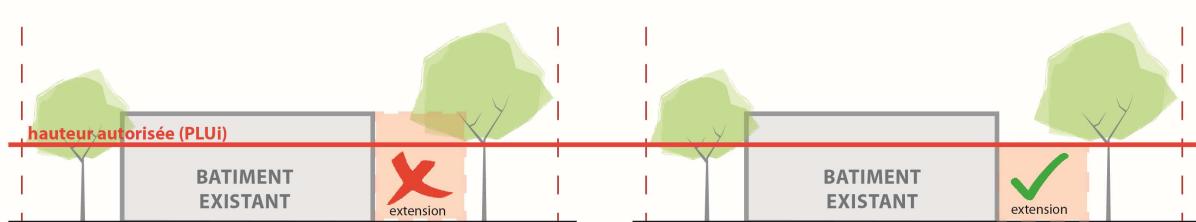
Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

- l'*extension** par surélévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

- l'*extension** en surface, avec la même hauteur de façade, d'une construction dont la hauteur de façade dépasse celle autorisée.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Article 2.2 – Travaux rendant une construction non conforme

Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux (extensions, modifications de façades...), même s'ils rendent une *construction légale** existante non conforme au présent PLUi, sont admis à condition qu'ils aient pour objet :

- la mise aux normes de sécurité, notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques ;
- et/ou la création d'aménagements ou d'installations (notamment des rampes) permettant l'accès aux *constructions** pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou l'accès aux *constructions** situées dans les zones à risque.

Article 2.3 – Reconstruction à l'identique d'une construction

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, **la reconstruction à l'identique d'une *construction légale** détruite par un sinistre (non volontairement) depuis moins de dix ans ou démolie volontairement (non pas par un sinistre) depuis moins de cinq ans** est admise à condition :

- qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- et qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- et qu'elle respecte les dispositions du PLUi relatives aux risques naturels ou technologiques, au besoin en application de l'article 2.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières.

Au-delà du volume reconstruit à l'identique, il est possible d'ajouter des extensions ou des *constructions** supplémentaires sous réserve que celles-ci respectent les règles de la zone concernée.

Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, dans le cas où le règlement de la zone concernée ne le permettait pas, est toutefois autorisée la *restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- que le bâtiment soit protégé dans le PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- et que la *restauration** respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

Sauf dans les zones UV et UQ, lorsque la configuration du *terrain** (taille, forme, topographie...) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire...) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les *constructions** dédiées aux services publics pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée,

La volumétrie des constructions* devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces *constructions** :

- par rapport à l'article 4, les emprises au sol et profondeurs des constructions* pourront occuper la totalité du terrain* mais seront, dans la mesure du possible, les plus limitées possible.
- par rapport à l'article 5, pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », les hauteurs totales* peuvent dépasser de 6m les hauteurs façades* et non de 3m comme l'indique le règlement, à la condition que cela soit nécessaire à l'installation d'équipements de production d'énergie photovoltaïque sur toiture habitée (toiture utilisée par du stationnement par exemple).

L'implantation des constructions* devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :

- par rapport à l'article 6, l'implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques* ou voies* sera libre et les façades sur ces emprises publiques* ou voies* devront faire l'objet d'un traitement de qualité.
- par rapport à l'article 7, l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions* voisines.
- par rapport à l'article 8, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il s'agira de veiller à une bonne intégration du projet dans son environnement urbain :

- par rapport à l'article 9, les constructions* pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine. En outre, la hauteur des clôtures pourra dépasser 2 mètres pour répondre à des exigences de sécurité (pour les établissements scolaires notamment).
- par rapport à l'article 10, les règles de chaque zone ne s'appliquent pas mais les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'espaces de pleine terre*.

Sur la commune de Marseille, cet article s'applique également aux équipements privés d'intérêt collectif.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Dispositions spécifiques aux équipements ferroviaires :

Dans les zones U (hors zone UQG) et AU localisées dans la commune de Marseille, par exception aux règles prévues dans chacune des zones (écrites ou graphiques), sont autorisés les **pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols** nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du *projet ferroviaire des phases 1 & 2 de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur** sous réserve :

- qu'ils soient **temporaires** et permettent une remise en état du site à l'issue des travaux (qui, pour des raisons de maintien d'exploitation de la voie ferrée, peuvent durer quelques années).

Cette dérogation s'applique lorsque les dispositions réglementaires des articles L421b et R421c ne peuvent être appliquées.

- qu'ils soient **proportionnés** aux besoins des travaux du projet des phases 1 & 2 déclarés d'utilité publique ;
- qu'ils fassent, dans la mesure du possible, l'objet d'une **intégration dans le paysage** et les tissus urbains environnants ;
- qu'ils ne **compromettent pas la réalisation ultérieure de projets** au sein de ces périmètres, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation ou des terrains grevés par des Emplacements réservés ;
- qu'ils **n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens face aux risques** et intègrent, si besoin, des dispositifs permettant de maintenir un impact neutre ;

Ces pistes d'accès, installations et aménagements, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols peuvent déroger à l'ensemble des règles écrites et graphiques (destinations, occupation des sols, reculs, axes et limites d'implantation, coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace vert et hauteur notamment) dès lors que cela répond à une nécessité technique.

La mise en œuvre d'une OAP, d'un Emplacement Réservé... ne s'oppose pas à leur mise en œuvre préalable.

Ces dérogations s'appliquent également :

- lorsque les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols sont concernés :
 - par un axe d'écoulement défini à l'article 6.1 des dispositions générales relatif au risque inondation à condition :
 - de garantir le passage de l'eau pour une pluie de période de retour centennale ;
 - de ne pas exposer de personnes au risque inondation ;
 - de ne pas permettre un charriage de matériaux en cas d'inondation.
 - par des prescriptions relatives au risque mouvement de terrain (article 6.2 des dispositions générales), à condition que les études géotechniques nécessaires soient réalisées préalablement à leur installation afin d'en assurer la sécurité.
 - par des prescriptions relatives au risque effondrement (article 6.4 des dispositions générales) ;
- aux « voies majeures » (article 12c des différentes zones) sur lesquelles des accès temporaires peuvent être aménagés à condition :
 - d'être en lien avec les travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet des phases 1 & 2 ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

- de faire l'objet d'un accord avec le gestionnaire de la voie ;
- de ne pas créer de gêne pour la sécurité publique.

Par ailleurs, les tunnels ferroviaires et leurs accès ne sont pas soumis aux règles de hauteurs imposées dans chacune des zones.

UA

UB

Dispositions spécifiques au réseau public de transport d'électricité :

En plus des dispositions précédentes,

- par rapport à l'article 1, les affouillements/exhaussements de sol sont autorisés sans limitation à la condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- par rapport à l'article 5, les hauteurs de ces constructions sont libres ;
- concernant les postes de transformation : ils ne sont pas soumis à tous les articles du règlement mais ils devront permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain.

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

3. CONSTRUCTIONS

Article 3.1 – Occupation du domaine public

En plus des *constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis par l'article 1 de la zone concernée**, sans déroger aux dispositions relatives aux risques naturels et technologiques, les *constructions** des destinations « Commerce et activité de service » et « *Équipements d'intérêt collectifs et services publics** » sont admises sur le domaine public sous réserve :

- d'une autorisation du gestionnaire dudit espace public ;
- et d'une bonne intégration paysagère.

Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie

En complément des articles 6 de l'ensemble des règlements de zones :

Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée (a) des *saillies** édifiées à 4,50 mètres ou plus au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, est inférieure ou égale à 1/10^e de la distance (d) qui sépare cette façade et l'alignement opposé, sans excéder 1,50 mètre soit :

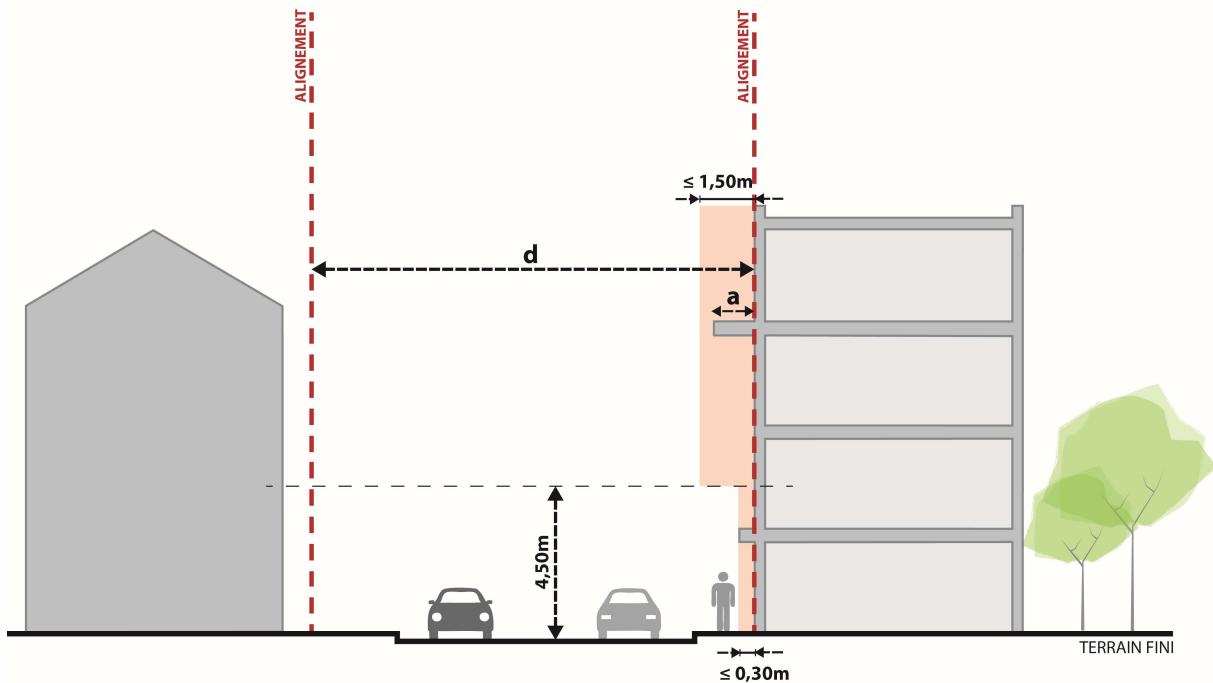
$$a \leq \frac{d}{10} \quad \text{et} \quad a \leq 1,5 \text{ m}$$

~ RÈGLE ALTERNATIVE

Toutefois, dans le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée, entre l'avenue C. Pelletan depuis la place Marceau jusqu'à la place Roussel, le Boulevard de Paris, la rue d'Anthoine et la rue R. Salengro, compte tenu des tracés urbains particuliers, des *saillies** d'angle sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le volume défini par le prolongement des façades de la construction, sans excéder quatre mètres.

Saillies inférieures, à moins de 4,50 mètres du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée des *saillies** édifiées à moins de 4,50 mètres au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, est inférieure ou égale à 0,30 mètre sous réserve de ne pas gêner la circulation générale, notamment piétonne.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.2.

Article 3.3 – Constructions en-dessous ou au-dessus d’infrastructures de transports terrestres

En-dessous des infrastructures

En-dessous des infrastructures de transports terrestres :

- les *constructions** de la destination « Habitation » sont interdites ;
- les *constructions** des autres destinations, si elles sont autorisées ou admises par l’article 1 de la zone concernée :
 - peuvent faire l’objet de prescriptions ou d’interdiction, afin de préserver la santé des personnes ;
 - et peuvent avoir des règles volumétriques et d’implantations différentes de celles définies par les articles 4 à 8 des zones concernées, afin de prendre en compte la particularité de l’inscription desdites *constructions** sous de telles infrastructures.

Au-dessus des infrastructures

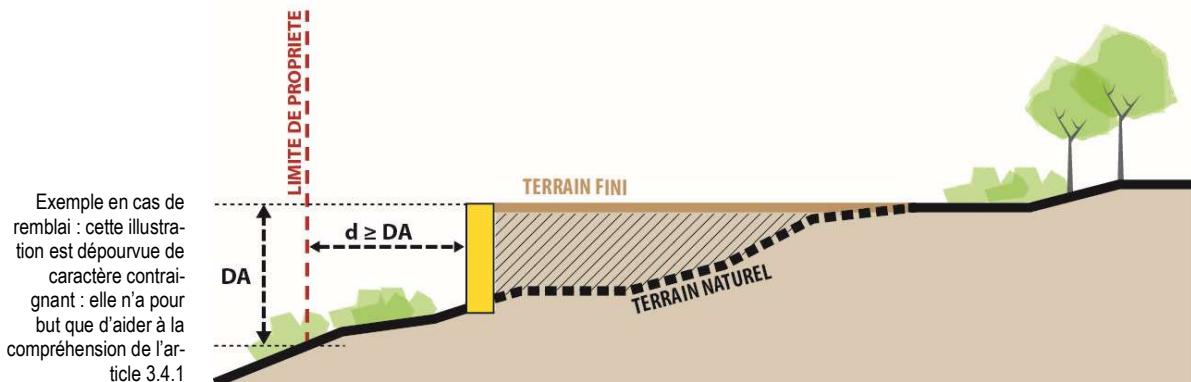
Nonobstant les articles 6 de l’ensemble des règlements de zones, les *constructions** au-dessus des infrastructures de transports terrestres (pour réaliser des passerelles entre deux bâtiments par exemple) sont admises sous réserve de l’accord du gestionnaire de l’*entreprise publique** ou de la *voie** concernée.

Article 3.4 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme

3.4.1 Implantations des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, hormis dans le cas où tout ou partie des rampes d'accès sont situées dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un *mur de plateforme** d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel* et le point le plus proche d'une *limite d'une emprise publique** ou d'une *voie**, existante ou future, ou d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq DA \text{ lorsque } DA > 2\text{m}$$



Cette règle s'applique aussi bien en cas de déblai que de remblais.

3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des *clôtures**.

Ces dispositions sont applicables aussi bien en cas de *clôture** en *limite séparative** qu'en cas de *clôture** en limite des *emprises publiques** ou *voies**.

Le calcul de la hauteur de *clôture** s'effectue de la même manière que l'on soit sur le terrain du bas ou le terrain du haut.

1. Lorsqu'une *clôture** surmonte un *mur de soutènement** :

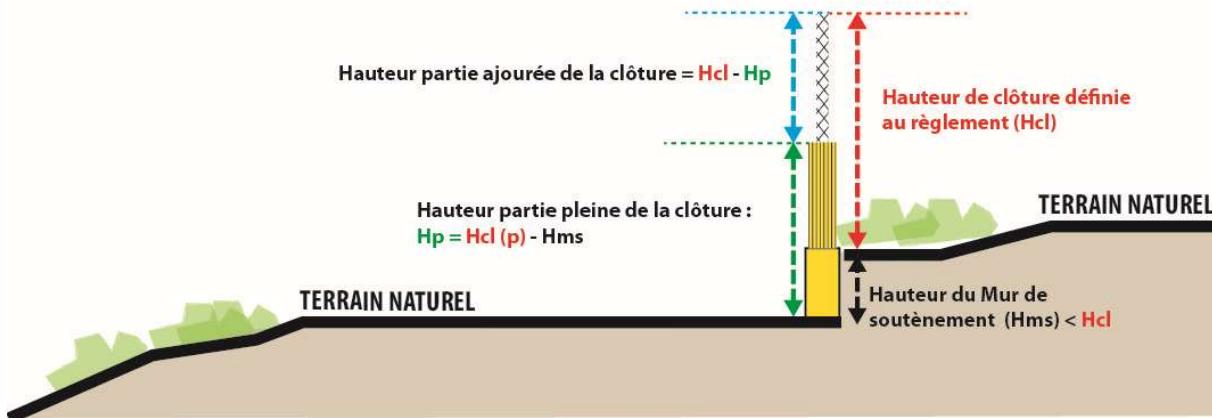
- **Dans le cas où le *mur de soutènement** a une hauteur, par rapport au *terrain naturel**, supérieure à la hauteur de *clôture** définie par le règlement de la zone concernée :**
 - la *clôture** ne pourra pas être pleine. Elle sera obligatoirement ajourée sur la hauteur définie par le règlement de la zone, et ce, par rapport au *terrain naturel** supérieur en altitude.



- **Dans le cas où le *mur de soutènement** a une hauteur, par rapport au *terrain naturel**, inférieure à la hauteur de *clôture** définie par le règlement de la zone concernée :**

- La hauteur cumulée du *mur de soutènement** et de la partie pleine de la *clôture** ne peut dépasser les hauteurs de *clôture** définies au règlement de la zone concernée. Au-dessus, de cette partie pleine, la *clôture** sera obligatoirement ajourée.

La hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du *terrain naturel** supérieur en altitude.



cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.4.2.1

Légende :

Hcl(p) : Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

2. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de plateforme* destiné à des remblais :

- **Dans le cas où le mur de plateforme* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, supérieure à la hauteur de clôture* définie par le règlement de la zone concernée :** la clôture* ne pourra pas être pleine. Elle sera obligatoirement ajourée sur la hauteur, par rapport au terrain fini*, définie par le règlement de la zone concernée.



cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.4.2.2

- **Dans le cas où le mur de plateforme* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, inférieure à la hauteur de clôture* définie par le règlement de la zone concernée,** la hauteur cumulée du mur de plateforme* et de la partie pleine de la clôture* ne peut dépasser les hauteurs de clôture*, par rapport au terrain naturel*, définies par le règlement de la zone concernée. Au-dessus, de cette partie pleine, la clôture* sera ajourée.

La hauteur totale de la clôture* (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du terrain fini*.



cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.4.2.2

Légende :

Hcl(p) : Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

3. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de plateforme* destiné à des déblais :

- la hauteur cumulée du *mur de plateforme** et de la partie pleine de la *clôture** (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque...), par rapport au *terrain fini**, n'est pas réglementée ;
- la hauteur de *clôture** (pleine et/ou ajourée, hors *mur de plateforme**), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser les hauteurs *des clôtures** qui sont fixées par le règlement de la zone concernée.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.4.2.3

Article 3.5 – Piscines

Implantations

Les bassins des piscines (enterrée ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :

- des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures ;
- et des *limites séparatives**.

Les margelles et les plages des piscines, à moins de 60cm du sol par rapport au terrain fini, ne sont pas concernées par les articles 6 et 7.

L'implantation des piscines non couvertes par une construction n'est pas contrainte par les indications suivantes précisées sur le règlement graphique :

- les « alignements imposés » ;
- les « marges de recul » ;
- les « polygones d'implantation » ;
- les « polygones constructibles ».

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme

Cette disposition ne s'applique pas sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de non-respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;
- et/ou des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4 ;

est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :

- que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m² ;
- et que cette piscine constitue l'*annexe** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Loyer** » ;
- et que, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), au moins 25 % de la surface du *terrain** soient traités en *espaces végétalisés** en *pleine terre** ;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette *extension** en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des *constructions légales**, existantes sur le *terrain**, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine

Cette disposition ne s'applique pas sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;
- et des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4 ;

mais pour lesquelles l'implantation d'une piscine non couverte par une construction, rendrait le terrain non conforme aux dispositions des précédents articles,

est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :

- que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m² ;
- et que cette piscine constitue l'*annexe** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Loyer** » ;
- et que, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), au moins 25 % de la surface du *terrain** soient traités en *espaces végétalisés** en *pleine terre** ;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette *extension** en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des *constructions légales**, existantes sur le *terrain**, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Article 3.6 – Règles de stationnement

Pour les *constructions** spécifiques

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les *constructions** destinées à des :

- **Logements locatifs** financés avec un prêt aidé par l'État ;
- **Logements locatifs intermédiaires** mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- **Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6e du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Résidences universitaires** mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour ces *constructions**, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants et diffère selon la situation du *terrain** dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités + habitat") qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

MODALITES D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement créé » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places ($17 \times 0,5 = 8,5$... arrondi à 9).
- Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État / Logements locatifs intermédiaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 0,5 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 1 logement. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. Dans les zones UA sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 1 logement. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé ou pour 3 places d'hébergement créées
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé

Résidences universitaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé ou pour 3 places d'hébergement créées
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Au moins 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligation en matière d'autopartage

En cas de mise à disposition en autopartage de voitures électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de voitures propres, les obligations de stationnement pour les voitures sont réduites de 15% dans les programmes comportant plus de 20 logements sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être situé en zone de bonne desserte « activités + habitat »
- un minimum 2 places en autopartage doivent être réalisées par tranche entamée de 40 places exigées (soit $40 \times 0,15 = 6$ places voitures non réalisées pour 2 places en autopartage produites)
- la gestion de ces places par une société d'autopartage doit s'inscrire dans le temps afin d'en garantir la pérennité (min 12 ans) et les places de stationnement doivent être comptabilisées sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied)

Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique

Changement de destination ou sous-destination

Dans les zones urbaines (U) de la commune de Cassis, sont interdits les changements de destination ou sous-destination des *constructions** de la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** ».

Extension d'une construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi

Dans les zones urbaines (U) de la commune de Cassis, lorsqu'elle est rendue impossible en raison de l'application des articles 4 et 5 et des dispositions quantitatives de l'article 10 (surfaces d'espaces verts, d'espaces de pleine terre...) de la zone concernée, l'*extension** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », existante à la date d'approbation du PLUi, est admise à condition :

- que la surface de plancher totale des *extensions**, depuis la date d'approbation du PLUi, soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation du PLUi.
- et que la *hauteur de façade**, après *extensions**, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi avant *extensions**.

Ces *extensions** doivent, en outre, respecter tous les autres articles de la zone concernée, notamment ceux relatifs aux implantations (articles 6, 7 et 8).

Article 3.8 –Lutte anti-vectorielle

Toutes les parties plates des constructions (toitures plates ou toitures terrasses..., terrasses sur dalle ou terrasses sur plot..., balcon ...) admises par le règlement doivent avoir une pente minimale de 2 % afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie et la prolifération des moustiques.

Article 3.9 – Pylône ou mât

La pose d'une antenne sur un pylône ou une structure existante non conforme à la règle prescrite n'agrave pas la non-conformité.

Dans les zones UBp

- Les pylônes et mâts sont interdits.
- Les antennes devront être dissimulées ou devront être parfaitement intégrées de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement urbain et le patrimoine urbain et architectural du site.

Dans les zones A1 situées dans un espace naturel remarquable (ENR) délimité au titre de la loi Littoral et dans les zones Ns

- Les pylônes et mâts pour les antennes-relais de télécommunication sont interdits.

Dans les autres zones

Dispositions communes à toutes les autres zones

- Afin de ne pas démultiplier les supports dans le paysage et afin de favoriser la mutualisation, l'implantation de nouveaux pylônes ou mâts est autorisée à condition de faire état dans la notice architecturale de l'autorisation d'urbanisme, de l'absence de supports existants (pylône ERDF, vigie, autres supports d'antennes...) à proximité directe (ou dans l'environnement immédiat) sur lesquels il serait d'ores et déjà possible de se fixer.
- Leur intégration paysagère doit être adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, tant en termes de hauteur que de structure ou d'habillage (élément végétale, architecturale...).

Dispositions spécifiques complémentaires

➔ **A Plan-de-Cuques et Gémenos :**

Ces *constructions** sont soumises aux règles applicables à toutes les autres *constructions**, notamment aux règles de hauteur (article 5) et d'implantation (articles 6, 7 et 8).

➔ **Dans les autres communes :**

- Les pylônes, mâts ne devront pas dépasser 14 mètres de haut depuis le *terrain naturel**, sauf à s'inscrire en toiture conformément à ce que décrivent les articles 5 de la zone concernée.
- Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception de l'article 9 sur la qualité des *constructions**. Les antennes, pylônes et mâts, installés par les services de secours et de défense ne sont pas limités en hauteur.

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Article 4.1 – Prescriptions de hauteur

Les prescriptions de hauteur identifiées sur le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 5 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux *constructions** et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique...) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente.

Sur un axe

Sur un axe, les prescriptions de hauteur établies sur le règlement graphique correspondent toujours à la *hauteur de façade** maximale exprimée en mètres que les *constructions** peuvent atteindre.

Elles concernent :

- soit les deux côtés de l'axe ;
- soit un seul côté de l'axe ; dans ce cas, l'autre côté de l'axe est soumis aux règles de hauteur de la zone concernée.

Dans les zones sUeE1, sUeE2, sur un axe, les prescriptions de hauteur établies sur le règlement graphique renvoient à l'article 5 de la zone concernée.

Sur un secteur

Sur un secteur, les prescriptions de hauteur établies sur le règlement graphique sont exprimées en mètres ou en cote NGF et indiquent :

- soit la *hauteur totale** maximale (HT) ;
- soit la *hauteur de façade** maximale (HF) ;
- soit la *hauteur de façade** maximale spécifique aux *constructions** de la destination « *Hébergement hôtelier et touristique** » (HFh).

Prescription de vue

Dans les périmètres de prescription de vue qui sont délimités sur le règlement graphique, les *hauteurs totales** des *constructions** doivent être inférieures ou égales aux hauteurs indiquées qui sont exprimées en mètres ou en cote NGF.

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique complètent les articles 6 et 7 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- aux *constructions** et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique...) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente ainsi

que pour les aménagements qui y sont liés (exhaussements et affouillements du sol par exemple).

Implantation imposée

Les *constructions** sont alignées sur les « *implantations imposées** » identifiées sur le règlement graphique.

Marge de recul

Les *constructions** (exceptées les clôtures et piscines) sont soit alignées sur les « *marges de recul** » délimitées sur le règlement graphique soit implantées au-delà de celles-ci.

Les *locaux techniques** ne sont pas soumis à cette disposition.

En outre, dans les marges de recul qui entourent des murs d'enceinte d'un établissement pénitentiaire, toute construction (y compris les piscines) et toute plantation d'arbres de haute tige est interdite.

Marge de recul "entrée de ville"

Dans les « marges de recul "entrée de ville" » délimitées sur le règlement graphique au titre de l'article L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, les *constructions** et installations sont interdites, hormis les cas prévus par ledit article.

Polygone d'implantation

Lorsqu'un *terrain** est couvert pour tout ou partie par un « polygone d'implantation » délimité sur le règlement graphique, les *constructions** et installations (excepté les clôtures et piscines) doivent être implantées à l'intérieur de ce polygone.

Article 4.3 – Polygone constructible

Dans les polygones constructibles délimités sur le règlement graphique, les *constructions** répondent à des dispositions spécifiques qui sont différentes de celles définies par le règlement écrit de la zone concernée, à savoir :

- par rapport à l'article 4, les emprises au sol (ou les profondeurs) des *constructions** :
 - doivent être inférieures ou égales aux valeurs qui sont précisées sur le règlement graphique et qui sont exprimées en pourcentage par rapport à la surface du *terrain** ;
 - ou, si aucune valeur n'est indiquée, peuvent couvrir l'intégralité du polygone.
- par rapport à l'article 5, les *hauteurs de façade** (HF) ou les *hauteurs totales** (HT) des *constructions** doivent être inférieures ou égales :
 - aux valeurs qui sont précisées sur le règlement graphique et qui sont exprimées en mètres ou en cote NGF ;
 - ou, à défaut d'indication sur le règlement graphique, aux valeurs qui sont précisées sur le règlement écrit.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

- par rapport aux articles 6 et 7, les implantations des *constructions** sont libres au sein du polygone.
- Par rapport à l'article 8, les implantations des *constructions** au sein du polygone doivent respecter le règlement de chaque zone. Par contre lorsque plusieurs polygones sont présents sur un même *terrain**, l'article 8 ne s'applique pas entre les polygones, pour des raisons de parti pris architectural.
- par rapport à l'article 10, lorsqu'un polygone occupe tout ou partie d'un *terrain**, l'article 10 ne s'applique pas à l'échelle de ce *terrain** (dans et hors polygone).

Article 4.4 – Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique

Dans les « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimal de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le pourcentage est, pour chaque « secteurs de mixité sociale », précisé sur le règlement graphique.

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles ...) ayant une programmation de logements sociaux, en cas de réalisation d'un programme de logements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- **Allauch, Gignac-la-Nerthe et Septèmes-les-Vallons**
 - Tout programme de 5 à 10 logements comprend au moins 1 logement locatif social.
 - Tout programme de plus de 10 logements comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- **Carry le Rouet, Ceyreste et La Ciotat**
 - Tout programme de 4 logements ou plus comprend au moins 1 logement locatif social par tranche de 4 logements entamée.
- **Carnoux en Provence**
 - Tout programme de 2 logements ou plus comprend au moins 1 logement locatif social par tranche de 2 logements entamée.
- **Gémenos**
 - Tout programme de 12 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- **Châteauneuf-les-Martigues**
 - Tout programme de plus de 10 logements comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

▪ **Ensùès-la-Redonne**

- Tout programme de 5 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

▪ **Marseille**

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles ...) ayant un projet de logements et/ou hébergements sociaux, en cas de réalisation de nouveaux logements et/ou hébergements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

▪

- Toute création de 30 logements et/ou hébergements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logements et/ou hébergements locatifs sociaux.

Sur tout le territoire :

Les logements et/ou hébergements locatifs sociaux dont il est fait référence dans le présent article sont ceux dont les critères sont définis dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces obligations ne sont toutefois pas exigées dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) dans lesquels le financement de logements locatifs sociaux neufs par l'Etat n'est pas, sauf dérogation, autorisé.

Ces obligations ne s'appliquent également pas aux centres d'hébergements d'urgence, aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale, aux centres d'accueil des demandeurs d'asile ainsi qu'aux biens appartenant à l'Etat, ou à l'un de ses établissements publics lorsque celui-ci demeure affecté à une mission de service public.

Dans le cadre d'un permis de construire comportant plusieurs bâtiments, l'obligation définie ci-dessus peut être répartie librement entre les différents bâtiments à condition de respecter l'obligation globale.

Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet

Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée

Dans les terrains couverts par une « servitude d'attente d'un projet » délimités sur le règlement graphique et situés en dehors du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée :

Sont interdites, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'établissement de la servitude (date qui est indiquée sur le règlement graphique) et dans l'attente d'un projet d'aménagement global, toutes installations et *constructions** nouvelles.

Sont autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- le changement de destination ;
- l'édification d'*extensions limitées** et de *constructions annexes** (y compris les piscines) des *constructions légales** existantes à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée à condition :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

- pour les *constructions** de la sous-destination « *Logement** » :
 - que la surface de plancher totale des *extensions** et les *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- pour les *constructions** des autres destinations et autres sous-destinations :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et les *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée, sans excéder 100 m².
- la réalisation ou l'amélioration (élargissement par exemple) des infrastructures de transports
- la réalisation ou l'extension des constructions destinées aux services publics.

Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée

Dans les terrains couverts par une « servitude d'attente d'un projet » délimités sur le règlement graphique et situés dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée :

Sont interdites pour une durée de cinq ans à compter de la date d'établissement de la servitude (date qui est indiquée sur le règlement graphique) et dans l'attente d'un projet d'aménagement global :

- les installations et *constructions** nouvelles de la destination « *Équipements d'intérêt collectifs et services publics** » d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m² ;
- les installations et *constructions** nouvelles des autres destinations d'une surface de plancher supérieure 100 m².

Sont notamment autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi;
- le changement de destination ;
- l'*extension limitée** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Par dérogation, sont également autorisés les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du *projet des phases 1&2** sous réserve.

Article 4.6 – Emplacement réservé

Les emplacements réservés et servitudes de pré-localisation pour équipement sont listés dans le tome O « Règlement : servitudes d'urbanisme ».

Emplacement réservé pour voirie ou autre

Le règlement graphique délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, à des espaces verts à créer ou à modifier ou encore à des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur les parties d'un *terrain** grevées d'un emplacement réservé :

- des *constructions** et installations peuvent être autorisées à titre précaire ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

- aucune autre autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué ;
- ne peuvent pas être positionnées les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11 du règlement de la zone concernée et de l'article 3.6 des Dispositions Générales et Particulières, sauf si l'emplacement réservé a été institué pour du stationnement et que le bénéficiaire de cet emplacement donne son accord.

UA

Par ailleurs, **les parties d'un terrain* grevées d'un emplacement réservé ne doivent pas être prises en compte pour mesurer :**

- **l'emprise au sol** (article 4 des zones concernées) ;
- **la surface des espaces végétalisés* et les espaces de pleine terre*** (article 10 des zones concernées).

UB

UC

UP

Servitude de pré-localisation pour équipement

UM

Le règlement graphique délimite des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

UE

Sur les parties des terrains concernées, les installations et *constructions** sont admises à condition de ne pas faire obstacle à la réalisation future des équipements visés par la servitude.

UEs

Article 4.7 –Gestion des activités commerciales et de services

UEt

Linéaire commercial

UQ

Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « *Artisanat et commerce de détail** », « *restauration** », « *commerce de gros** », « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *cinéma** » vers la destination « *Habitation** » ou « *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » ou « *autres hébergements touristiques** ».

UV

Linéaire commercial strict

AU

Le long de chaque « linéaire commercial strict » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination et/ou de sous-destinations des rez-de-chaussée liés à la destination « *Artisanat et commerce de détail** » et « *restauration** » vers toute autres destinations ou sous-destinations. Seul est autorisé le changement de sous-destination de « *Artisanat et commerce de détail** » vers « *restauration** » et/ou vice et versa.

A

Polarité Commerciale de Secteur (PCS)

N

Dans les « Polarités Commerciales de Secteur » délimitées sur le règlement graphique, les éventuelles limitations des surfaces de plancher pour les *constructions** des sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** » et « *Commerce de gros** », qui seraient fixées par l'article 1 du règlement de la zone concernée, sont portées à :

Lex

- sur la commune de Marseille, 5 000 m² par *terrain** ;
- sur les autres communes, 2 000 m² par *terrain**.

Linéaire d'interdiction

Sur les terrains concernés par un « linéaire d'interdiction » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les *constructions** neuves dédiées à la destination « *Commerce et activité de service** » et les changements de destination vers la destination « *Commerce et activité de service** ».

Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol

Dans les « secteurs de richesse du sol ou sous-sol » identifiés sur le règlement graphique et couvert par une autorisation d'exploitation, et nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol
- les exploitations du sol et du sous-sol (la création et l'extension de carrières notamment) ;
- le traitement, le stockage et la valorisation des déchets sous réserve de la réglementation afférente cf. DREAL
- ainsi que les *constructions** et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Article 4.9 – Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de considérer deux propriétés voisines comme une seule au regard des règles d'implantation par rapport aux limites du *terrain** et, par conséquent, de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives (article 7), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même *terrain** (article 8) prévues au règlement de la zone concernée.

Article 4.10 – Polarité tertiaire

Dans les « polarités tertiaires » délimitées sur le règlement graphique, lorsqu'une construction est principalement dédiée (au moins deux tiers de sa surface de plancher) à la sous-destination « *Bureau** » :

- la *hauteur de façade** maximale autorisée par l'article 5 du règlement de la zone concernée peut être augmentée de 1 mètre ;
- et, lorsque le terrain est situé en dehors d'une Zone de Bonne Desserte (ZBD), nonobstant l'article 11 du règlement de la zone concernée, le nombre de places de stationnement voiture qui sont à réaliser au titre de la sous-destination « *Bureau** » est porté à au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

Pour rappel, le présent règlement est complété par le tome « règlement : volet patrimonial ».

Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC), y compris les ponctuels, figurant sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code forestier.

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)

Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP, hormis l'EVP de catégorie 5

- a) Nonobstant toutes les dispositions des articles 5.2.b et suivantes, sont admis les travaux et aménagements nécessaires à :
 - l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
 - la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.
- b) Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales (des listes d'espèces à privilégier et des espèces invasives à proscrire peuvent être consultables dans des mairies).
- c) Les cheminements doux, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès... aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition :
 - de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
 - et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.
- d) Les possibilités de construire offertes dans les prescriptions suivantes ne sont applicables qu'aux terrains conformes à l'article 10 du présent règlement.
- e) Toutefois, dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
 - d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol et/ou de surfaces de plancher créées en rez-de-chaussée plus 25% (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 12,5m² (10m² + 0,25x10m² = 12,5m²) d'*espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

- a) Les haies, ripisylves... doivent être préservées.
- b) Les espaces ouverts doivent être entretenus afin de conserver la spécificité liée à ce type de milieu.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- c) Hormis ceux cités dans les prescriptions générales, sont interdits les *constructions** nouvelles, les installations et les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméables.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

- a) Hormis les situations décrites dans les prescriptions générales, les abattages d'arbres sont interdits.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- b) Dans le cas où un *terrain** est partiellement concerné par une protection, les *constructions** nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi seront implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé.
- c) Les *constructions** nouvelles, les installations, les aménagements notamment les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises à condition :
 - que le projet s'insère entre les arbres existants ;
 - qu'au sein de l'espace vert protégé, les *espaces de pleine terre** préexistants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale (cf. illustrations ci-après) ;
 - et que la part d'espace de pleine terre du *terrain** soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée ;
 - et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...) soit respectée.
- d) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige** existants, les *constructions** enterrées et les *constructions** nécessitant des fondations sont interdites, hormis les *clôtures**. Cette distance est ramenée à 3 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige** nouvellement plantés.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

Pour rappel, l'ensemble des quartiers en balcons repérés sur les planches graphiques sont soumis aux prescriptions des EVP de catégorie 3, hormis sur les surfaces couvertes au par une protection plus forte (EBC, EVP1, EVP2 et/ou protection patrimoniale). En cas de superposition EBC et EVP sur un *terrain**, la surface en EBC ne doit pas être comptabilisée dans les surfaces en EVP.

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

- a) Les abattages d'arbres sont admis dans la limite de 30 % des arbres présents sur la surface concernée par la protection à condition de compenser les arbres en qualité (essence et développement à terme) et quantité équivalentes.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- b) Dans le cas où un *terrain** est partiellement concerné par une protection, les *constructions** nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi seront implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé.
- c) Les *constructions** nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises à condition :
- qu'au sein de l'espace vert protégé, les *espaces de pleine terre** préexistants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale (cf. illustrations ci-après) ;
 - et que la part d'espace de pleine terre du *terrain** soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée ;
 - et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...) soit respectée.
- d) Dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige** existants, les *constructions** enterrées et les *constructions** nécessitant des fondations sont interdites hormis les *clôtures**. Cette distance est ramenée à 3 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige** nouvellement plantés.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4

- a) Au moins 75 % de la surface de l'Espace Vert Protégé doivent être traités en espaces végétalisés.
- b) Les dalles ou toitures végétalisés peuvent être comptabilisés comme des espaces végétalisés si elles ne dépassent pas le *terrain fini** de plus d'un mètre.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 5

- a) Les périmètres couverts par un Espace Vert Protégé de catégorie 5 doivent être renaturés/re-végétalisés à la fin de leur exploitation pour des motifs d'ordre écologique. Au moins 75 % de la surface de l'Espace Vert Protégé doit être traité en *espaces végétalisés**.

SYNTHESE DE L'ARTICLE 5.2

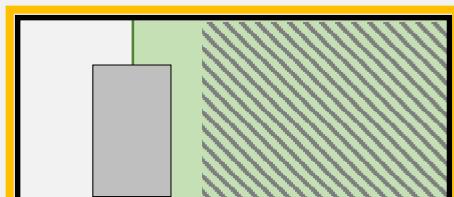
Le tableau ci-après est dépourvu de caractère contraignant. Il s'agit d'une synthèse permettant d'aider à la compréhension de cet article.

	Objectifs / principes	Abattage d'arbres	Constructibilité
EVP Catégorie 1	Préservation totale des espaces boisés, des milieux ouverts, des haies et des ripisylves		inconstructible
EVP Catégorie 2	Préservation totale des espaces boisés tout en permettant une certaine constructibilité (= construction entre les arbres)	interdit	<i>constructions*</i> admises à condition de maintenir au moins 80 % de la surface initiale de la pleine terre préexistante
EVP Catégorie 3	Préservation partielle des espaces boisés tout en permettant une certaine constructibilité	admis sur 30 % des arbres de la surface concernée par l'EVP	
EVP Catégorie 4	Préservation des espaces végétalisés au-dessus de <i>constructions*</i> en sous-sol	non réglementé	<i>constructions*</i> admises à condition que l'EVP soit traité en espace végétalisé sur au moins 75% de sa surface, les dalles et toitures végétalisées qui dépassent de moins d'un mètre le <i>terrain fini*</i> pouvant être comptabilisées en espace végétalisé.
EVP Catégorie 5	Renaturation/revégétalisation d'un site exploité		non réglementé

Aide à l'application des articles 5.2.i et 5.2.m

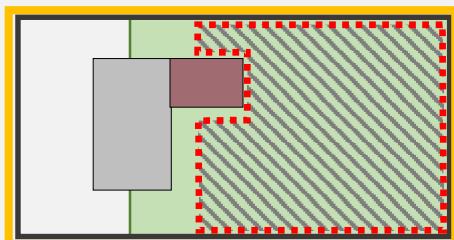
Ces illustrations et les textes qui les accompagnent sont dépourvus de caractère contraignant, ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

EXEMPLE D'APPLICATION DES EXIGENCES DE PLEINE TERRE pour un terrain de 1 500 m² classé en zone UP2b et couvert entièrement par un Espace Vert Protégé (EVP) de catégorie 2 ou 3



Avant travaux

- Terrain
- Bâti existant
- Espaces végétalisés
- Espaces de pleine terre
- Espace Vert Protégé (EVP)



Après travaux

- Extension du bâti, pour partie sur la pleine terre
- Pleine terre préservée
≥ 80% de la pleine terre initiale

Pour rappel, l'ensemble du terrain est soumis à la fois au règlement de la zone concernée et au règlement des EVP, ainsi :

Hypothèse de la situation initiale, avant travaux	Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain	Après travaux : application des dispositions des EVP sur l'ensemble du terrain
Espace végétalisé = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit au moins 900 m² (= 1 500 m ² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m² totalement couverte par un EVP	Au moins 2/3 des espaces végétalisés exigés soit au moins 600 m² (= 2/3 de 900 m ²)	Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux et située dans l'EVP soit au moins 800 m² (= 80 % de 1 000 m ²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

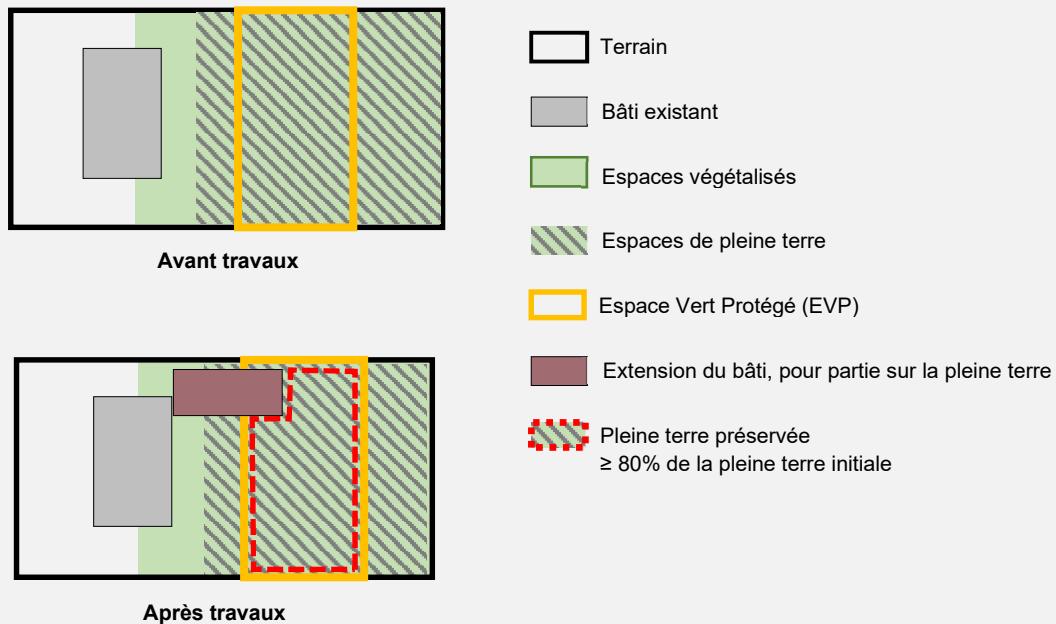
- **au moins 900 m² d'espaces végétalisés***, du fait du règlement de la zone UP2b
- **et au moins 800 m² d'espaces de pleine terre*** du fait des dispositions des EVP.

Pour rappel également, la superficie de *la pleine terre** après travaux doit être conforme au règlement de la zone. Dans ce cas-là, les 800m² protégés sont bien supérieurs au 600m² min exigés par le règlement. Nous sommes donc conformes.

Les dispositions réglementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre, par rapport à la seule application du règlement.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

EXEMPLE D'APPLICATION DES EXIGENCES DE PLEINE TERRE pour un terrain 1 500 m² classé en zone UP2b et couvert partiellement par un Espace Vert Protégé (EVP) de catégorie 2 ou 3



Dans ces cas-là, l'ensemble du terrain est soumis au règlement de la zone concernée et seule, la partie protégée est également soumise au règlement des EVP, ainsi :

Hypothèse de la situation initiale, avant travaux	Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain	Après travaux : application des dispositions des EVP sur la partie protégée
Espace végétalisé = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit au moins 900 m² (= 1 500m ² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m² dont 400 m² couverte par EVP	Au moins 2/3 des espaces végétalisés exigés soit au moins 600 m² (= 2/3 de 900m ²)	Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux et située dans l'EVP soit au moins 320 m² (= 80 % de 400 m ²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- au moins 900 m² d'espaces végétalisés*
- et au moins 600 m² d'espaces de pleine terre* (au titre du règlement) dont au moins 320 m² de pleine terre* au sein de l'EVP.

Les dispositions réglementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre sur la partie protégée, par rapport à la seule application du règlement de la zone.

Article 5.3 – Alignement végétal

Chaque « alignement végétal » identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être préservé, restitué ou créé.

Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP)

Dans les Terrains Cultivés à Protéger (TCP) délimités sur le règlement graphique, seuls sont admis :

- les abris de jardin à condition :
 - que, par leurs matériaux et leur mode de réalisation, ils soient démontables ;
 - et que leur *emprise au sol au sens du présent PLUi** et leur surface de plancher, par abris de jardin, soit inférieure ou égale à 5 m².
- les châssis et serres à condition :
 - que, par leurs matériaux et leur mode de réalisation, ils soient démontables ;
 - et que leur hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
 - et que leur surface au sol totale n'excède pas 2 000 m² par serre.

Article 5.5 – Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation

Les zones AU qui, sur le règlement graphique, sont couvertes par une « Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation » ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après conclusions favorables d'une étude spécifique démontrant l'absence d'impacts significatifs sur la biodiversité et les corridors écologiques et/ou précisant les dispositions et moyens à mettre en œuvre pour éviter ou réduire ces impacts.

Article 5.6 – Site ou vestige archéologique

En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En outre, l'article R.523-4 du Code du patrimoine prévoit que **certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de Région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique** et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont notamment :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à trois hectares ;
- les aménagements soumis à étude d'impact ;
- certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable ;
- les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Ce dispositif est affiné par **des arrêtés du Préfet de Région qui définissent des zones de présomption de prescription architecturale (ZPPA)** dans les communes suivantes :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Allauch ;▪ Carry-le-Rouet ;▪ Cassis ;▪ Ceyreste ;▪ Châteauneuf-les-Martigues ; | <ul style="list-style-type: none">▪ La Ciotat ;▪ Ensuès-la-Redonne ;▪ Gémenos ;▪ Gignac-la-Nerthe ;▪ Marignane ; | <ul style="list-style-type: none">▪ Marseille ;▪ Plan-de-Cuques ;▪ Roquefort-la-Bédoule ;▪ Le Rove ;▪ Sausset-les-Pins. |
|--|--|---|

Ces arrêtés sont disponibles dans les mairies concernées et sur www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca/Politique-et-actions-culturelles/Archeologie/Zones-de-presomption-de-prescription-archeologique/Arrete-prefectoral-par-commune-concernee

Article 5.7 – Littoral

Des planches du règlement graphique sont consacrées à l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « loi Littoral » et codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Bande littorale

Les *constructions** ou installations sont interdites à l'intérieur des bandes littorales délimitées sur le règlement graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux *constructions** ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Espaces Proches du Rivage (EPR)

Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont délimités sur le règlement graphique.

Espaces Naturels Remarquables (ENR)

Les Espaces Naturels Remarquables (ENR) sont délimités sur le règlement graphique.

Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral

Les Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral sont délimités sur le règlement graphique.

6. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Plans de Prévention des Risques (PPR)

S'appliquent indépendamment du PLUi les PPR approuvés et, à travers leur propre Porter À Connais-sance (PAC), les PPR en cours d'élaboration.

Les périmètres des PPR approuvés qui valent servitude d'utilité publique ainsi que les périmètres connus des PPR en cours d'élaboration sont reportés sur le règlement graphique.

Autres secteurs de risques, nuisances et pollutions

Sur le règlement graphique du PLUi sont également délimités des secteurs dans lesquels s'appliquent, en surcroit du règlement de la zone concernée, les dispositions des articles 6.1 et suivants.

Par ailleurs, au titre du R. 111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme et en plus des articles 6.1 et suivants, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les pres-criptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 6.1 – Risque inondation

A l’exception des ponts et des accès aux terrains, sont interdits toutes *constructions**, aménagements, travaux et occupations des sols et sous-sols à l’exception de ceux précisés dans le tableau suivant et sous réserve de ne pas entraver l’axe d’écoulement des eaux :

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque inondation.

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement stratégique* Etablissement sensible* Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3 CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Interdits sauf pour les établissements sensibles* et stratégiques*, qui ne sont pas des ERP de catégorie 1, 2 ou 3, en périphérie de centre urbain et sous réserve d'impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,2 mètre au-dessus du <i>terrain naturel*</i> .	Interdits sauf impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition : <ul style="list-style-type: none">- que l'emprise au sol n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...);- et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*. La limitation de l'emprise au sol ne s'applique pas pour les projets situés dans le périmètre de Centre Urbain
Parking sous le terrain naturel CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Admise à condition que l’ouvrage réponde à des conditions d’étanchéité minimales et que les accès et émergences : <ul style="list-style-type: none">- soient situés hors de la zone inondable ou, à défaut, qu'ils ne soient pas face à l’axe de l’écoulement des eaux ;- et qu'ils soient à 0,5 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE)...	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
		...ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,5 mètre au-dessus du <i>terrain naturel</i> *.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à 1 mètre au-dessus du <i>terrain naturel</i> *

UA

UB

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	<p>Admise uniquement dans le périmètre de Centre Urbain à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'emprise au sol n'excède pas 400 m² ; - et que les parties de la construction situées en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ou si la PHE n'est pas connue, en dessous de 1,2 mètres, disposent de mesures temporaires de protection en cas de crue et d'étanchéité minimale (batardeaux, étanchéité des menuiseries...) et qu'elles ne soient pas destinée à une habitation ou n'accueillent pas de <i>local à sommeil</i>* <p>Admise uniquement dans les zones d'aléas faible et modéré: Les constructions* nécessaires aux exploitations agricoles et forestières , sous réserve que le <i>1er plancher aménagé</i>* soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ou si la PHE n'est pas connue à minimum 1,2 mètres au-dessus du <i>terrain naturel</i>*</p> 	<p>Admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)...</p> <p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètres au-dessus du <i>terrain naturel</i>*</p>	<p>...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du <i>terrain naturel</i>*</p> <p>Dans le périmètre de Centre Urbain, et pour les destinations autres que « <i>habitation</i>* », cette hauteur est de 0,5 mètre au-dessus du <i>terrain naturel</i>*</p> <p>Par ailleurs, hors périmètre de Centre Urbain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...).</p>

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES			
	NB : seules les extensions des <i>constructions</i> * légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Etablissement stratégique*	Si les conditions exigées pour les <i>constructions</i> * neuves ne sont pas remplies, admise à condition :		
Etablissement sensible*	<ul style="list-style-type: none"> - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la <i>construction légale</i>* existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, hors périmètre de Centre Urbain, l'emprise au sol totale (après extension*) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...) ; - et que cette extension n'entraîne pas une augmentation de 20 % de l'effectif ; - et que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; et que le nouveau plancher soit réalisé à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)... 		
Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3	...ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du <i>terrain naturel</i> *.	...ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du <i>terrain naturel</i> *.
EXTENSION			

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
Logement EXTENSION	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la <i>construction légale*</i> existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraîne pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après <i>extension*</i>) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...) ; - et qu'il existe un accès à une <i>zone refuge*</i> située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage. 	<p>Admise à condition de respecter les prescriptions pour les <i>constructions*</i> neuves.</p> <p>Pour les extensions en dessous des côtes de planchers définies, admises dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible</p>	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
Autre construction EXTENSION	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les travaux permettent une diminution 	<p>Admise à condition de respecter les prescriptions pour les <i>constructions*</i> neuves.</p> <p>Pour les extensions en dessous des côtes de planchers définies, dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible</p>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
	<p>globale de la vulnérabilité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la <i>construction légale*</i> existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, hors du périmètre de Centre Urbain, l'emprise au sol totale (après <i>extension*</i>) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis...) ; - et que, dans le périmètre de Centre Urbain, cette extension n'entraîne pas la création de surface de plancher destinée à l'<i>habitation*</i> au-dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ; - et qu'il existe un accès à une <i>zone refuge*</i> située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage. <p>Admises uniquement dans les zones d'aléas faible et modéré : L'extension (sans limite d'emprise) des <i>constructions*</i> nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières , sous réserve que le <i>1er plancher aménagé*</i> constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ou si la PHE n'est pas connue à minimum 1,2 mètres au-dessus du <i>terrain naturel*</i>.</p>		

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INONDATION Zones inconstructibles	INONDATION Zones à prescriptions renforcées	INONDATION Zones à prescriptions simples
AUTRES EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES			
NB : seuls les travaux sur des <i>constructions*</i> légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admis.			
Démolition-reconstruction de : - <i>Etablissement stratégique*</i> - <i>Etablissement sensible*</i> - <i>Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3</i>	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol totale n'excède pas l'emprise au sol avant démolition augmentée des extensions autorisées ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées des <i>constructions*</i> neuves. 		- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples des <i>constructions*</i> neuves.
Démolition-Reconstruction AUTRES CONSTRUCTIONS	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées 		- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.
Changement de destination et/ou d'affectation	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes au niveau des planchers situés : <ul style="list-style-type: none"> - en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ; - ou si la PHE n'est pas connue, en rez-de-chaussée. 	<ul style="list-style-type: none"> - ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 1,2 mètre au-dessus du <i>terrain naturel*</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> - ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du <i>terrain naturel*</i>.
Création d'annexes à l'habitation	Admise dans la limite de 10 m ² d'emprise au sol au niveau du <i>terrain naturel*</i> , une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...)	Autorisés		

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INONDATION Zones inconstructibles	INONDATION Zones à prescriptions renforcées	INONDATION Zones à prescriptions simples
AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS			
Piscine	Admise à condition qu'elle soit enterrée et qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.		
Clôture	<p>Interdite dans le lit des cours d'eau et des fossés pluviaux.</p> <p>Et admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle soit ajourée pour assurer la transparence hydraulique ; - et qu'elle soit constituée de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,5 mètre et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres ; - et qu'elle soit sans mur bahut. 		
Remblais	<p>Admis à condition qu'il soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - strictement nécessaire à la réalisation des travaux autorisés ; - et conçu pour résister à la pression hydraulique et à l'érosion. 		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	<p>Admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement 		

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INONDATION Zones inconstructibles	INONDATION Zones à prescriptions renforcées	INONDATION Zones à prescriptions simples
Terrain de plein air, de sports et de loisirs et <i>constructions*</i> et installations liées	<p>Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol.</p> <p>Par ailleurs, sont aussi admis les locaux techniques nécessaires aux activités sportives à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur localisation dans la zone soit indispensable au fonctionnement des installations ; - et que l'emprise au sol totale des locaux n'excède pas 100 m² ; - et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du <i>terrain naturel*</i>. - et qu'elle ne soit pas à destination de <i>logement*</i> ou de <i>restauration*</i>. 	<p>Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol.</p> <p>Les <i>constructions*</i> et installations liées sont soumises aux dispositions des <i>constructions*</i> neuves (voir par ailleurs).</p>	
Camping ou parc résidentiels de loisirs		Interdit	
Aire d'accueil des gens du voyage		Interdite	
Construction ou installation dédiées à l'élevage ou garde des animaux		Interdite	
Stockage de produits dangereux ou polluants		Interdit	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INONDATION Zones inconstructibles	INONDATION Zones à prescriptions renforcées	INONDATION Zones à prescriptions simples
Structure ouverte (auvent, halle, manège équestre...)	Interdite	Admise à condition : - qu'elles soient implantées au niveau du <i>terrain naturel*</i> ; - et qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre.	
Serre ou tunnel agri- cole	Interdit		Autorisé

UA

UB

UC

UP

Axe d'écoulement

UM

De part et d'autre des axes d'écoulement des eaux repérés sur le règlement graphique :

- **dans une bande de 2 mètres**, les *constructions** et installations sont interdites à l'exception :
 - des clôtures qui sont admises conformément aux dispositions des zones inondables inconstructibles et des surélévations de *constructions** existantes
- **dans une bande de 2 à 8 mètres**, les *constructions** et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables inconstructibles
- **dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres**, les *constructions** et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables à prescription simple.

UE

UEs

UEt

Axes d'écoulements des eaux diffus

UQ

De part et d'autre des axes d'écoulement des eaux repérés sur le règlement graphique, **dans une bande de 20 mètres**, les *constructions** et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables à prescription simple

UV

AU

A

N

Voie inondable

Lex

Les autorisations d'occupation du sol concernant les *terrains** riverains des voies inondables figurées sur le règlement graphique du PLUi peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rehaussement des accès piétons et véhicules.

Cuvette inondable

Dans les cuvettes inondables délimitées sur le règlement graphique sont interdits :

- les *Établissements stratégiques** et les *Établissements sensibles** ;
- les Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- les logements et les locaux à sommeil dont le plancher est situé :
 - en rez-de-chaussée ;
 - ou sous de la cote des plus hautes eaux (PHE), si cette dernière est connue ;
- les parkings en sous-sol qui ne répondent pas à des conditions d'étanchéité minimales et dont les accès et émergences sont situés :
 - dans le périmètre de la cuvette inondable ;
 - ou à moins de 0,5 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE), si cette dernière est connue ;

Dans ces cuvettes inondables, les dispositions de l'OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (Tome K1) relatives au « Traitement du stationnement intégré » ne sont pas opposables.

Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain

Pour l'ensemble des mouvements de terrain (articles 6.2.a à 6.2.e) sont autorisés, quel que soit l'aléa (sauf indication contraire dans le détail de la zone) :

- Les installations destinées à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours ;
- Les *constructions** ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication :
 - à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ;
 - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol ; celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés ;
- Les *constructions** ou aménagements destinés à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières ;
- Les travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...).

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque de mouvement de terrain.

Article 6.2.a – Risque de mouvement de terrain à Marseille

Sont ici concernés l'ensemble des risques de mouvement de terrain : chutes de blocs, effondrement de cavités souterraines, glissement de terrain, tassement...

Toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque de mouvement de terrain à Marseille.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

		MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE Zone inconstructibles	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE Zone à prescriptions
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction	Interdite		Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES			
NB : seules les évolutions des <i>constructions</i> * légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux et s'il faut faire face à un risque d'éboulement, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.			
Extension	Interdite		Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
Création d'annexes	Interdite		
Démolition-reconstruction		Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'un mouvement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescription pour les <i>constructions</i>* neuves Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements. 	
Changement de destination et/ou d'affectation		Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la vulnérabilité d' <i>usage</i> * ou du nombre de personnes.	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Article 6.2.b – Risque d'éboulement

Dans les zones de risque majeur, toutes *constructions**, reconstructions, tous travaux (y compris amélioration ou modification de l'existant) et utilisations du sol sont interdits.

Dans les autres zones, toutes *constructions**, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque d'éboulement.

	EBOULEMENT Zone inconstruable	EBOULEMENT Zone à prescriptions renforcées	EBOULEMENT Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction CONSTRUCTION NOUVELLE		Interdite	Admise à condition : - que des protections individuelles vis-à-vis des chutes de pierres et de blocs soient mises en place ; - que le projet fasse l'objet d'une étude de type G1 à G4, réalisé par un homme de l'art, spécifiant le dimensionnement et les contraintes d'entretien des ouvrages de protections.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	EBOULEMENT Zone inconstructible	EBOULEMENT Zone à prescriptions renforcées	EBOULEMENT Zone à prescriptions simples
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES			
NB : seules les évolutions des <i>constructions</i> * légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.			
Extension ou création d'annexes	Interdite	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les extensions ou les créations d'annexes n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi de plus de : <ul style="list-style-type: none"> - 20 m² pour les <i>constructions</i>* de la sous-destination « <i>Logement</i>* » et pour les ERP ; - 20 % pour les autres <i>constructions</i>* ; - que ni l'emprise au sol ni la surface de plancher créées ne soient soumises au risque direct (façade aval, éventuellement étage...) ou que ces travaux permettent la diminution de la vulnérabilité de la construction face au risque (renforcement de la façade exposée au risque, suppression des ouvertures...). - et que ces travaux ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire. 	<p><u>Si des protections individuelles vis-à-vis des chutes de pierres et de blocs sont mises en place</u>, admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le projet fasse l'objet d'une étude de type G1 à G4, réalisé par un homme de l'art, spécifiant le dimensionnement et les contraintes d'entretien des ouvrages de protections. <p><u>Si aucune protection individuelle n'est mise en place</u>, admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que ni l'emprise au sol ni la surface de plancher créées ne soient soumises au risque direct (façade aval, éventuellement étage...) ou que ces travaux permettent la diminution de la vulnérabilité de la construction face au risque (renforcement de la façade exposée au risque, suppression des ouvertures...). - et que ces travaux ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.
Démolition-reconstruction		<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'un éboulement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. <p>Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements. 	
Changement de destination et/ou d'affectation		Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité d' <i>usage</i> * ou du nombre de personnes.	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Article 6.2.c – Risque d'effondrement

Toutes constructions*, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque d'effondrement.

		EFFONDREMENT Zone inconstructible	EFFONDREMENT Zone à prescriptions
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construc- tion	Interdite	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.	
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES			
NB : seules les évolutions des <i>constructions*</i> légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Extension et/ou créa- tion d'an- nexes	Admise à condition que les extensions ou les créations d'annexes non habitables, n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de plus de 20 m ² , sauf autour des puits. Ces 20m ² sont comptabilisés depuis la date d'approbation du PLUi,	<ul style="list-style-type: none"> - Jusqu'à 20m² : admise dans les mêmes conditions que dans la zone inconstructible - Au-delà de 20m² : admise sous réserve des conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. 	
Entretien de l'exis- tant, mise aux normes énergé- tiques et/ou PMR	Admis		
Change- ment de desti- nation et/ou d'aff- ection	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i>		

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	EFFONDREMENT Zone inconstructible	EFFONDREMENT Zone à prescriptions
Démoli- tion- recons- truction	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'un effondrement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions. <p>Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements. 	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Article 6.2.d – Risque de glissement de terrain

Toutes *constructions**, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque de glissement de terrain.

GLISSEMENT DE TERRAIN Zone de prescriptions simples	
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	
NB : seules les évolutions des <i>constructions*</i> légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	S'il n'est pas possible d'appliquer les conditions prévues pour les <i>constructions*</i> neuves, admises à conditions : <ul style="list-style-type: none"> - que les <i>extensions*</i> ou les créations d'<i>annexes*</i> n'entraînent pas une augmentation de l'<i>emprise au sol*</i> et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi de plus de : <ul style="list-style-type: none"> o 20 m² pour les <i>constructions*</i> de la sous-destination « <i>Loyer*</i> » et pour les ERP ; o 20 % pour les autres <i>constructions*</i> ; - et que ces travaux ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.
Création d'<i>annexes</i>	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.
Changement de destination et/ou d'affectation	Admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'un glissement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements.

Article 6.2.e – Risque de recul du trait de côte

Toutes *constructions**, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque de recul du trait de côte.

RECUL DU TRAIT DE CÔTE Zone inconstructible	
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Interdite
Construction démontable	Admise uniquement dans le cadre d'une concession autorisée sur une plage et sous réserve de l'absence de falaise côtière
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	
NB : seules les évolutions des <i>constructions*</i> légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	Interdite
Création d'annexes	Interdite
Changement de destination et/ou d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Interdit

Article 6.3 – Risque incendie de forêts

Sont interdits toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque incendie de forêts.

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit	<p>Admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; - et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des <i>constructions*</i> définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). <p>- et qu'il soit <u>réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</p>	<p>- et s'il est réalisé dans le cadre d'une <i>opération d'ensemble*</i>, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</p>
Habitation CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des <i>constructions*</i> définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2). 	<p>- et si elle est réalisée dans le cadre d'une <i>opération d'ensemble*</i>, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</p>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples	
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture...); - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). 	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des <i>constructions</i>* définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). 		UA
		<ul style="list-style-type: none"> - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2). 	<ul style="list-style-type: none"> - et si elle est réalisée dans le cadre d'une <i>opération d'ensemble*</i>, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2). 	UB UC UP UM UE UEs
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	<p>Admise à condition qu'elle soit nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges...). 	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des <i>constructions</i>* définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). 		UEt UQ UV AU A
		<ul style="list-style-type: none"> - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2). 	<ul style="list-style-type: none"> - et si elle est réalisée dans le cadre d'une <i>opération d'ensemble*</i>, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2). 	N Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples		
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES					
	NB : seules les évolutions des <i>constructions*</i> légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.				
Changement de destination et/ou d'affectation	<p>Les changements de destination doivent répondre aux mêmes exigences que les <i>constructions*</i> nouvelles. Si un changement de destination ne peut pas répondre à ces conditions, il est toutefois admis à condition de ne pas agraver la <i>vulnérabilité d'usage*</i>.</p>				
Habitation : extension et annexes	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la totalité des <i>extensions*</i> et des <i>constructions annexes*</i> soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale (<i>extensions*</i> et <i>constructions annexes*</i> incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² avec un maximum de 20m² pour l'ensemble des <i>constructions annexes*</i>. 	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des <i>constructions*</i> définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies. 			
Etablissement Recevant du Public (ERP) : extension	<p>Interdite sauf pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m² par personne à abriter</p>				
Démolition-reconstruction	<p>Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements. 				

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples	
Autre construction (hors logement) : extension et annexes	Interdite sauf pour permettre une extension de 20% maximum de surface de plancher, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des <i>constructions</i>* définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies. 		UA
Exploitation agricole ou forestière (hors logements)		Admises dans les mêmes conditions que les <i>constructions</i> * nouvelles		UB
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...)		Autorisés		UC
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES				
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours		Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation.		UP
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours		Autorisée		UM
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication		Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		UE
				UEs
				UEt
				UQ
				UV
				AU
				A
				N
				Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INCENDIE DE FORÊTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
Camping ou parc résidentiel de loisirs		Interdit	
Aire d'accueil des gens du voyage		Interdite	
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		Interdite	
Stockage	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives.		
Décharge	- Les équipements et <i>constructions*</i> nécessaires à ces activités doivent être :		
	<ul style="list-style-type: none"> o implantés le plus loin possible des formations végétales ; o et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; 		
Carrières	- Les <i>constructions*</i> doivent être situées à une distance réelle (par les <i>voies*</i> et <i>chemins d'accès*</i> et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :		
	<ul style="list-style-type: none"> o d'un poteau/bouche incendie ; o ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées). 		
Parc photovoltaïque			
ICPE			

(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - *constructions**

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les *constructions** et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

voie et accès

- la desserte du *terrain** doit être assurée par une voie présentant :
 - o une chaussée d'une largeur d'au moins :
 - 3 mètres pour un sens unique ;
 - 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
 - o et une pente inférieure à 15 % ;
- les *accès** au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des *constructions** (hormis les piscines) doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** accessible aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les *constructions** de la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** et ceux de la sous-destination « *industrie* et entrepôt** » à condition que la façade la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès ou une piste périphérique permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
 - d'un poteau/bouche incendie sous pression normalisée ;
ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

UA

UB

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des *constructions** ;
- les ouvertures vitrées situées sur la façade la plus exposée au risque et soumise au mistral doivent être limitées en surface (il est par exemple plus souhaitable d'avoir 2 fenêtres ou porte-fenêtres qu'une seule baie vitrée) ;
- les portes, fenêtres, volets et huisseries doivent être :
 - en bois plein ;
 - ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

UC

UP

UM

(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement

UE

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les opérations d'ensemble et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

UEs

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chaque *opération d'ensemble** doit :

- comporter une réflexion globale sur la réduction du risque ;
- générer des formes urbaines compactes ;
- s'inscrire en continuité immédiate ou dans une zone à caractère urbanisé ;
- planter, le cas échéant, les ERP à distance des zones de risques les plus sensibles (zones de contacts avec les massifs par exemple).

UEt

UQ

voie et accès

UV

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
 - une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération :
 - ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une *aire de retourement** à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
 - et doivent présenter :
 - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

- en limite avec une zone naturelle :
 - une piste de ceinture doit être réalisée ;
 - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

Article 6.4 – Risque technologique

Sont interdits toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque technologique.

	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction de la sous-destination « <i>Industrie*</i> », « <i>Entrepôt*</i> » et « <i>Bureau*</i> » CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - et qu'elle soit liée à l'activité génératrice du risque ; - et qu'elle ne nécessite pas la présence permanente de personnel. 		
Construction de la sous-destination « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i> » CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - et qu'elle ne nécessite pas la présence permanente de personnel. 		
Construction d'autres destinations ou sous-destinations CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite		Admise à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE		Interdit	Admis à condition <ul style="list-style-type: none"> - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - qu'il ne s'agisse pas d'un ERP de catégorie 1, 2, 3, 4 ou 5 de types J, U et R.
Immeuble de Grande Hauteur (IGH) CONSTRUCTION NOUVELLE		Interdit	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

RISQUE TECHNOLOGIQUE	RISQUE TECHNOLOGIQUE	RISQUE TECHNOLOGIQUE
Z1 - Zone Inconstructible	Z2 - Zone à prescriptions renforcées	Z3 - Zone à prescriptions simples
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
NB : seules les évolutions des <i>constructions*</i> légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Extension de logements et création d'annexes	Interdites	<p>Admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la <i>construction légale*</i> existante à la date d'approbation du PLUi à la date d'approbation du PLUi ; - que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.
Autres constructions*	<p>Il convient d'appliquer les mêmes conditions que pour les <i>constructions*</i> neuves.</p>	
Changement de destination et/ou d'affectation	<p>Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulnérabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.</p>	
Démolition-reconstruction	<p>Admise à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la démolition ne résulte pas d'un risque technologique ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées. <p>Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements. 	
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité...)	Autorisés	
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES		
Construction ou aménagement lié à l'exploitation des réseaux publics d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	<p>Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement</p>	

Article 6.5 – Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués)

Dans les Secteurs d'Information sur les Sols définis par l'article L.125-6 du Code de l'environnement, il est possible de déroger à l'article 10 du règlement de la zone concernée afin de mettre en œuvre les mesures de gestion de la pollution qui auront été déterminées par l'étude des sols prévue par l'article précité.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UET

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Zones UA

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UA couvrent notamment le **centre-ville de Marseille**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UAp Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation du **tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille**

UA1 Zone notamment dédiée à la reconduction de **tissus urbains plus « ordinaires » du centre-ville de Marseille**

UAe Zone favorisant notamment l'**évolution de tissus urbains centraux**

- └ **UAe1** ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 19 mètres
- └ **UAe2** ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 22 mètres
- └ **UAe3** ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 25 mètres
- └ **UAe4** ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 28 mètres

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UA.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UA.
- Dans le périmètre des **sites patrimoniaux remarquables** (cf. annexes du PLUi) **tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, les prescriptions de ces dernières prennent sur les règles de la zone UA, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admises sous condition (cf. article 1f)
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites
Destination	Habitation	autorisées
	<i>Logement*</i>	
Sous-destinations	<i>Hébergement*</i>	autorisées
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	autorisées
	<i>Restauration*</i>	
	<i>Commerce de gros*</i>	admises sous condition (cf. article 1c)
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	autorisées
	<i>Hôtel*</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	
	<i>Cinéma*</i>	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	autorisées
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	
	<i>Équipements sportifs*</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admises sous condition (cf. article 1c)
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	
	<i>Bureau*</i>	autorisées

DG

	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1d)
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Conditions relatives aux *constructions**, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

- c) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations** « **Commerce de gros*** », « **Industrie*** », « **Cuisine dédiée à la vente en ligne*** » et « **Entrepôt*** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².
- d) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**
- f) Sont admises les **constructions*** de la sous-destination « **Exploitation agricole*** » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sur l'environnement résidentiel.

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) **Les évolutions sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination, création d'annexe*) sont :**
 - **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque *construction** nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 – Emprise au sol des *constructions**

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA.

→ Définition de la profondeur des *constructions**.

UP

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la **profondeur des constructions*** est inférieure ou égale à :

- 22 mètres pour tous les niveaux enterrés, quelle que soit leur destination ;
- 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination « Habitation » si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface. Il s'agit donc notamment des niveaux dédiés principalement à des activités, à des équipements ou à du stationnement.

UM

Toutefois, en UAe, la **profondeur des constructions*** peut être plus importante, sans dépasser 25 mètres, uniquement pour :

- les niveaux en rez-de-chaussée à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que « Habitation » et « Bureau* » ;
- les niveaux enterrés à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement.

UE

UEs

UEt

UQ

UV

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Toutefois, les **profondeurs des constructions*** définies à l'article 4a peuvent, sur un linéaire limité, être augmentées jusqu'à atteindre 25 mètres à condition d'être nécessaire à l'implantation en retrait des *emprises publiques** ou *des voies** d'une ou plusieurs parties des *constructions** notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une *construction** voisine ou pour préserver un élément paysager.

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

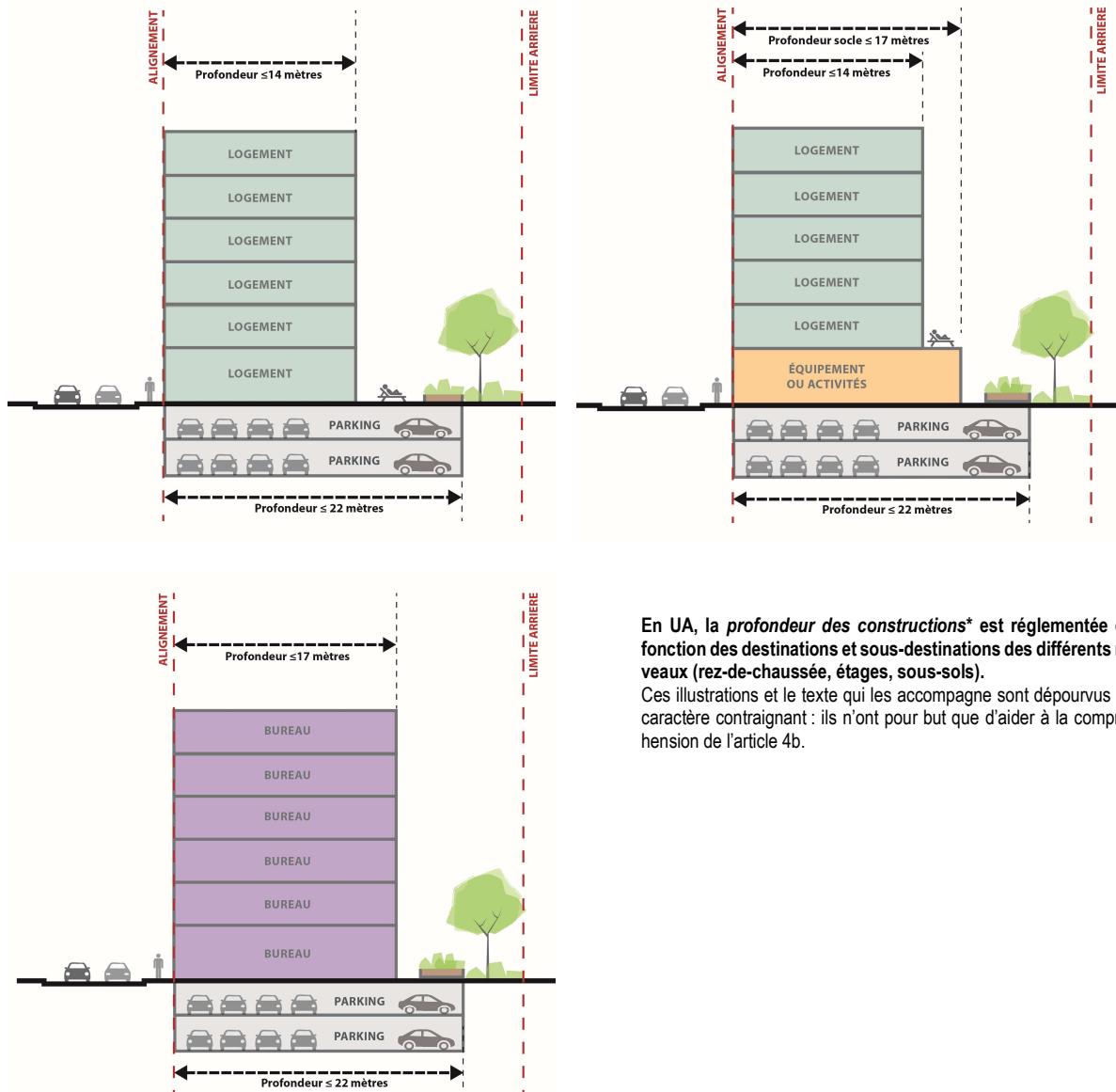
~ 2^e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour les terrains qui sont bordés de deux **emprises publiques*** ou **voies***, la profondeur maximale des niveaux enterrés définie à l'article 4a peut dépasser 22 et 25 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

- b) La **profondeur totale des constructions*** peut dépasser d'un mètre cinquante au plus la **profondeur des constructions*** réalisée.

~ 1^{re} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4b

En UA1 et UAe, dans le cas de saillies en cœur d'îlot, la **profondeur totale des constructions*** peut dépasser de 2 mètres au plus la **profondeur des constructions*** réalisée sous réserve de ne pas dépasser 15,5 m de **profondeur totale*** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18,5 m de **profondeur totale*** pour les autres cas.



En UA, la **profondeur des constructions*** est réglementée en fonction des destinations et sous-destinations des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages, sous-sols).

Ces illustrations et le texte qui les accompagnent sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.

DG

- c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à 5 m².

UA

Article 5 – Hauteur des *constructions**

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 5 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- Hauteurs façade des *constructions** dans une séquence architecturale basse ou hétérogène vouée à muter ;
- Hauteurs façade des *constructions** dans une séquence architecturale à dominante classique vouée à perdurer ;
- Hauteurs façade des *constructions** à l'interface de deux tissus ;
- Traitement de la 5^e façade.

UC

- a) **En UAp et en UA1**, lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** des *constructions** projetée est fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les *constructions** de la *séquence architecturale**.

UP

- b) **En UAe**, lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** des *constructions** projetée, est inférieure ou égale aux valeurs fixées par le tableau suivant :

UM

		UAe1	UAe2	UAe3	UAe4
si la largeur de l'emprise publique* ou de la voie*, existante ou future est...	inférieure ou égale à 8 mètres	16 mètres			
	supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 16 mètres	16 mètres	19 mètres	22 mètres	25 mètres
	supérieure à 16 mètres	19 mètres	22 mètres	25 mètres	28 mètres

UEs

- c) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des *constructions** projetée, est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

UEt

- d) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

UV

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le volume de la 5^e *façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

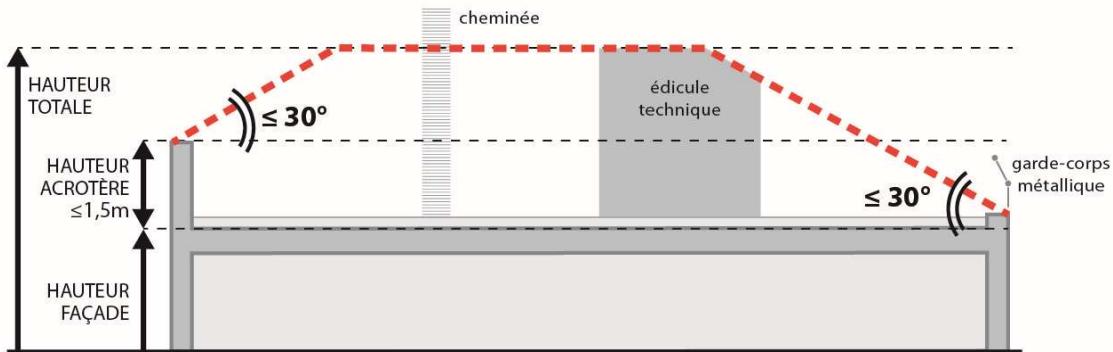
AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30° .

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les *clôtures** ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

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

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- Définition de la profondeur des *constructions** ;
- Traitement des retraits.

UE

UEs

UEt

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (polygone d'implantation ou polygone constructible), les *constructions** sont, dans leur intégralité, implantées dans les *bandes constructibles** définies ci-après.

UQ

Les *locaux techniques** ne sont pas soumis à cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

En UAp seulement, la bande constructible peut s'étirer jusqu'aux limites arrière pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâties et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

UV

AU

A

N

Lex

Définition des *Bandes Constructibles en zone UA**

→ **La profondeur des bandes est :**

- égale à la profondeur du *terrain** diminuée de 4 mètres ;
- sans être supérieure à 25 mètres.

→ **Ces bandes sont positionnées à la limite :**

- des *emprises publiques** ou *voies** publiques, existantes à la date d'approbation du PLUi dont la largeur est supérieure ou égale à 4 mètres;
- des *voies** futures publiques si ces dernières :
 - connectent deux *emprises publiques** ou *voies** publiques ;
 - sont d'une largeur minimum de 6 mètres ;
 - et participent à une recomposition cohérente d'ilots urbains.

→ **Cas particuliers :**

- Lorsqu'un *terrain** est situé à l'angle de plusieurs emprises publiques* ou voies*, les bandes se cumulent.
- Lorsqu'un *terrain** est situé entre plusieurs emprises publiques* ou voies*, les bandes se cumulent et, pour permettre l'application de la 2^e règle alternative à l'article 4a, peuvent dépasser la profondeur de 25 mètres.

- b) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), :
- en UAp, la façade (hors saillie sur voie) est implantée en limite des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures ;
 - et UA1, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté en limite des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures ;
 - en UAe, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté à une distance des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures, inférieure ou égale à 6 mètres.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6b

La construction est implantée, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plus de deux *emprises publiques** ou *voies** (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou *voies*) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies* ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies*, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »,

DG

- qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, en UAe seulement, lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UAe, l'implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;

UA

UB

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6b

Dans le cas d'une extension* d'une construction* conforme à l'article 6b, l'extension* (totale ou partielle) par surélévation du dernier niveau devra être implantée en limite des emprises publiques* ou des voies* publiques, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

UC

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 6b

Dans le cas d'une extension* d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6b :

- l'extension* (totale ou partielle) par surélévation peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant ;
- l'extension* (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée en limite des emprises publiques* ou des voies* publiques. Dans ce cas, elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la construction légale*, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

UP

UM

UE

- c) Un étage en attique* peut être implanté en retrait des emprises publiques* ou voies* à condition :
- que la hauteur de façade* de la construction soit supérieure à 13 mètres ;
 - et que cet étage en attique* ne s'apparente pas à un toit mansardé* ; en d'autres termes, les façades sur emprises publiques* ou voies* de cet étage en attique* doivent être verticales ;
 - et que la façade de cet étage en attique* respecte un retrait minimal, par rapport aux emprises publiques* ou voies*, défini par les schémas ci-dessous :

UEs

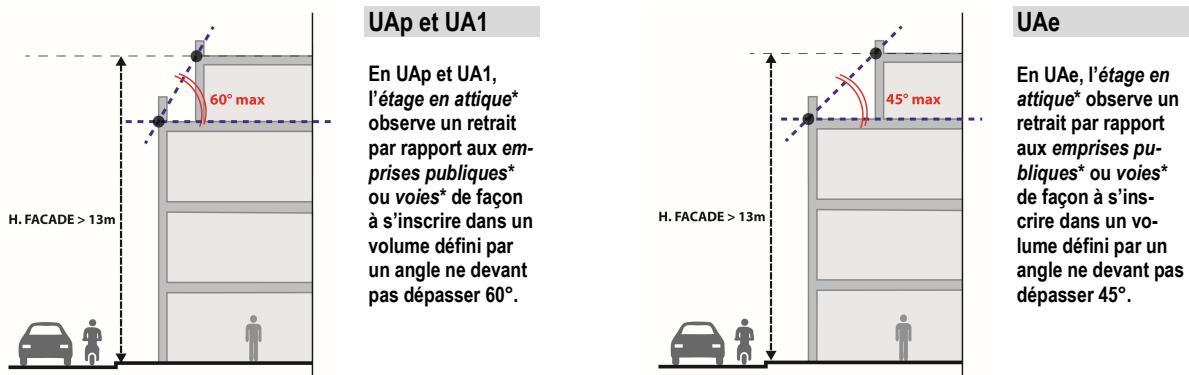
UEt

UQ

UV

AU

A



L'angle indiqué sur les deux schémas se mesure entre le plancher de l'étage en attique* et l'oblique qui relie les deux points de la façade situés, pour l'un, au niveau du plancher inférieur de l'étage en attique* et, pour l'autre, au niveau du plancher supérieur de l'étage en attique*.

N

Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Lex

Article 7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- Définition de la profondeur des *constructions** ;
- Dimensionnement des porches et césures.

- a) En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées en continuité d'une ***limite latérale* à l'autre sur une profondeur minimale de 8 mètres***. Au-delà, la *construction** doit être implantée sur au moins une *limite latérale**.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a)

Les *constructions** peuvent ne pas être implantées en continuité d'une *limite latérale** à l'autre, dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, d'implanter les *constructions** de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou pour assurer une bonne insertion urbaine, par exemple, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *emprise publique** ou d'une *voie**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, de créer des césures ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)

Dans le cas d'une *extension** de *construction** conforme à l'article 7a), l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant ;
- l'*extension** (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale* soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

- b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une ***limite arrière**** est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad \text{et} \quad d \geq 4 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

En UAp seulement, les *constructions** peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâties et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

UA

UB

- c) Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** et les ***locaux techniques**** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

UC

UP

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- Dimensionnement des porches et césures ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique.

UE

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad \text{et} \quad d \geq 4 \text{ mètres}$$

UEs

UEt

UQ

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UV

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

AU

- b) Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrans** par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

A

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

N

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- Traitement du rez-de-chaussée.
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement de la 5^e façade ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) L'ensemble des dispositions de l'article 9 ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Clôtures

DIMENSION

- c) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- d) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- e) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 1,80 mètre.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- f) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- g) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

DG

- h) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

UA

- i) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

UB

- j) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

UC

Articles 9.1 – Qualité des constructions* en UA1 et UAe

UP

- a) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

UM

- b) En UA1 et UAe, toutes les *constructions** implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*entreprise publique** ou la *voie**.

UE

- c) En UA1 et UAe, les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les *acrotères** et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

UEs

- d) En UA1 et UAe, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la couverture des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

UEt

- e) En UA1 et UAe, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire des *emprises publiques** ou *voies** sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.

UQ

- f) En UA1 et UAe, les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

UV

INSTALLATIONS TECHNIQUES

AU

- g) En UA1 et UAe, **sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

A

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

N

- h) En UA1 et UAe, les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

Lex

- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;

- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.
- i) En UA1 et UAe, en cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100 cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les boitiers doivent être installés à l'alignement, soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture). Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

Article 9.2 – Qualité des *constructions en UAp**

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les *constructions** nouvelles doivent s'intégrer dans la *séquence architecturale** dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des autres *constructions** telles que :
 - la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées) ;
 - la volumétrie des toitures ;
 - les matériaux et les coloris.
- b) En UAp, toutes les *constructions** implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement des *constructions** donnant sur les *emprises publiques** ou *voies**.
- c) En UAp, les *locaux techniques** doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

Constructions existantes

- d) En UAp, les travaux sur les *constructions légales** existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :
 - respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
 - restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la *construction légale** existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction et de la *séquence architecturale**.

DG

Article 9.2.1 – Rez-de-chaussée, soubassements et devantures commerciales en UAp

UA

REZ-DE-CHAUSSEE

UB

- a) En UAp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.
- b) En UAp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.
- c) En UAp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des *constructions** neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

UC

SOUVASSEMENT

UP

Constructions neuves et existantes

UM

- d) En UAp, les soubassements doivent être en harmonie avec les soubassements des *constructions** de la *séquence architecturale**.

UE

Constructions existantes

UEs

- e) En UAp, en cas de travaux sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** », les soubassements doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

UEt

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

UQ

Constructions neuves et existantes

UV

- f) En UAp, les devantures commerciales et les vitrines commerciales doivent être intégrées harmonieusement (matériaux et coloris) dans la composition de l'immeuble en dissociant la fonction commerciale des autres fonctions (notamment d'habitation). Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble qui doit rester visible jusqu'au pied de la façade.

AU

- g) En UAp, sont interdits les commerces de rez-de-chaussée sans aucune vitrine.

A

- h) En UAp, lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

N

- i) En UAp, les couleurs et les éclairages des devantures commerciales sont les plus discrets possibles.

Lex

- j) En UAp, les différents éléments qui composent les devantures commerciales doivent être conservés, mis en valeur ou restaurés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie

de l'immeuble : bandeau filant, linteau, chaîne d'angle, pilastres, bossages, refends, cintre, encadrement de porte, corniches, décors sculptés, sculpture d'angle...

- k) En UAp, les enseignes ne doivent pas :
- nuire à la composition de la façade de l'immeuble ;
 - être posées sur des éléments décoratifs (pilier d'angle, imposte de la porte d'entrée, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture...).

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

- l) En UAp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.
- m) En UAp, les éléments de fermeture (tels que les volets pliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles...) doivent :
- s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
 - et être invisibles en position d'ouverture.
- n) En UAp, sont interdits :
- les volets roulants ;
 - les stores continus sur plusieurs travées de devanture ;
 - les matières brillantes et/ou d'aspect plastique.

Article 9.2.2 – Façades en UAp

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les *constructions** de la *séquence architecturale**.
- b) En UAp, les façades des *constructions** d'angle, les *acrotères** les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) En UAp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.
- d) En UAp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

- e) En UAp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.

DG

- f) En UAp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

UA

Constructions existantes

- g) En UAp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la *séquence architecturale**.
- h) En UAp, en cas de travaux sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

UB

UC

UP

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

- i) En UAp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des *constructions** de la *séquence architecturale**.
- j) En UAp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.
- k) En UAp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.
- l) En UAp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :
- les éléments d'architecture et les décors ;
 - les appareils en pierre de taille ou en brique ;
 - les soubassements en pierre froide.
- m) En UAP sont interdits :
- la mise à nu et le rejointsement des moellons de pierre ;
 - les couleurs et teintes vives ;
 - les matériaux simulant la pierre de taille dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau...) sauf dans le cas d'art rustique (rocailles par exemple) ;
 - les enduits de type tyrolien sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti ;
 - les matériaux d'habillage et de parement extérieur venant en surépaisseur de matière par rapport au nu du mur existant avant réfection d'enduit, comme les isolations par l'extérieur.
- n) En UAp, les pignons en pierre apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.
- o) En UAp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.
- p) En UAp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Constructions existantes

- q) En UAp, sur une construction de type « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les reprises de matériaux, enduits et coloris doivent respecter la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillage, modénatures, enduits, aspect et finition, rejoignement, couleurs...).
- r) En UAp, sur une construction de type « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

Article 9.2.3 – Percements et menuiseries en UAp

PERCEMENTS

Constructions existantes

- a) En UAp, sur une construction de type « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les percements ne peuvent être ni modifiés ni créés.

Sur l'exemple ci-contre, un percement a été modifié sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais » : une large baie-vitrée a remplacé une fenêtre d'origine. Ce type de travaux est interdit car l'ouverture d'une large baie vitrée ne respecte pas la composition de la façade.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9.3.3a.



- b) En UAp, excepté sur les « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », des percements peuvent être modifiés ou créés sur des *constructions légales** existantes à condition de respecter les règles de composition de l'immeuble (notamment le rapport pleins/vides) et ne pas détruire l'ordonnancement de la façade.

MENUISERIES

Constructions neuves et existantes

- c) En UAp, le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec les différents éléments du décor. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade.
- d) En UAp, sont interdits :
 - les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;
 - le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...).

DG

Constructions existantes

- e) En UAp, en cas de travaux sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** », les menuiseries doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte...) :
- si possible, avec les verres anciens et leurs petits bois ;
 - à défaut, avec un redécoupage des clairs de vitre plus hauts que larges et adaptés à la proportion et à la forme de la baie et à la typologie de la façade ;

UA

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

UB

UC

MENUISERIES / Portes

UP

Constructions neuves et existantes

- f) En UAp, les portes sont d'une couleur plus foncée que celle des volets.
- g) En UAp, sont interdites :
- la peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...) ;
 - les grilles devant une porte pleine ;
 - les portes dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.

UM

UE

UEs

Constructions existantes

UEt

- h) En UAp, le cas échéant, les impostes sont conservées et restaurées, y compris leur système d'ouverture. Les parties vitrées sont maintenues et les vitrages restent transparents.

MENUISERIES / Fenêtres

UQ

Constructions neuves et existantes

UV

- i) En UAp, sont interdits :
- les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges ;
 - les volets roulants, sauf si c'est une disposition d'origine, avec lambrequin, bois, métal repoussé ou tôle ajourée ;
 - les vitres fumées ou opaques.

AU

Constructions existantes

A

- j) En UAp, sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** » :
- l'installation de double vitrage est admise à condition que des petits bois fins soient intégrés dans le vitrage ;
 - les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

N

Lex

Article 9.2.4 – Toiture et couronnement en UAp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, sont interdites :
 - la pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
 - des rehaussements de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.
- b) En UAp, les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être en harmonie avec ceux des *constructions** avoisinantes.

Constructions existantes

- c) En UAp, en cas de travaux sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** », les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

TOITURE

Constructions neuves et existantes

- d) En UAp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile, en pente ou plats.
- e) En UAp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.
- f) En UAp, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la couverture des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- g) En UAp, les *terrasses tropéziennes** sont interdites.
- h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles (max 40%) sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.
- i) En UAp, la couverture doit dominer sur les ouvertures de toiture.
- j) En UAp, les fenêtres de toit sont admises à condition :
 - qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
 - et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;
 - et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente ;
 - et qu'elles soient transparentes et planes ;
 - et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.

DG

- k) En UAp, sont interdites les tuiles mouchetées, noires ou trop claires. L'ardoise est interdite sur les *constructions** neuves.

UA

Constructions existantes

- l) En UAp, en cas de travaux sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** » :
- la forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;
 - les différents éléments qui composent la toiture sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine (passées de toiture, rives de toit, croupe, croupette...) ;
 - les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière...) sont conservées et restaurées.

UB

UC

UP

Article 9.2.5 – Installations techniques en UAp

NOTA BENE

Dans les zones UAp, en application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du Code de l'urbanisme, si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone, peuvent être interdites :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés et pouvant être interdits sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

EN FAÇADE

UV

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.
- b) En UAp, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les *installations techniques**
- doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées ;
 - et ne doivent pas, le cas échéant, altérer les pierres de taille apparentes (à nu).
- c) En UAp, en cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100 cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être implantées à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

AU

A

N

Lex

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

Constructions existantes

- d) En UAp, sur les « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les *installations techniques** :
- doivent être dans la tonalité proche de la toiture ou d'un élément constitutif de la valeur patrimoniale de la toiture (verrière, ciel de toit...) ;
 - et ne doivent pas cacher ou endommager des éléments patrimoniaux (ciel de toit, crête de toit, épi de faîtage...).

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

- e) En UAp, les *installations techniques** prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

Constructions existantes

- f) En UAp, sur les « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », à l'exception des éventuelles antennes et cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- **Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;**
- **Traitement des retraits ;**
- **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
- **Traitement de la 5^e façade ;**
- **Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.**

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé de respecter les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

DG

- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés* en pleine terre** sur le *terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée* en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

UA

UB

UC

UP

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) En UAp et UA1, la surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des *espaces libres**.
- d) En UAe, la surface totale minimale des *espaces de pleine terre** est déterminée en appliquant, à chaque fraction de la surface du terrain, le barème suivant :
- 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de *terrain** ;
 - 20 % sur la tranche de 500 et 3 000 m² de *terrain** ;
 - 30 % sur la tranche de plus de 3 000 m² de *terrain**.

UM

UE

UEs

EXEMPLE D'APPLICATION pour un terrain d'une surface de 5 100 m² :

Tranche	Barème	Surface du terrain	Surface minimale d' <i>espaces de pleine terre</i>
Jusqu'à 500 m ²	10 % d' <i>espaces de pleine terre</i> minimum	500 m ²	500 x 0,1 = 50 m ²
Entre 500 et 3 000 m ²	20 % d' <i>espaces de pleine terre</i> minimum	2 500 m ²	2500 x 0,2 = 500 m ²
A partir de 3 000 m ²	30 % d' <i>espaces de pleine terre</i> minimum	2 100 m ²	2 100 x 0,3 = 630 m ²
	TOTAL	5 100 m²	1 180 m²

UET

UQ

UV

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- f) **Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
- g) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- h) **Les espaces situés entre les constructions* et les emprises publiques* ou voies*** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

AU

A

N

Lex

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 11 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

→ Traitement du stationnement intégré.

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

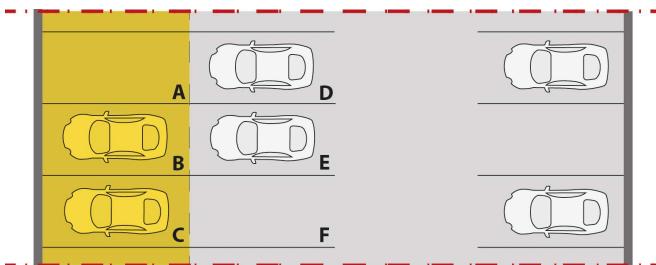
- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

DG



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

UA

UB

UC

- En cas de changement de destination ou sous-destination, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. Sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 place par logement créé.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. Sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergements créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

DG

Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m ² de surface de plancher.	UA
→ Hôtel et autres hébergements touristique*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m ² créés. Maximum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.	UB UC UP
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m ² de surface de plancher.	UM UE UEs
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	 UEt UQ
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	 UV AU A
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).	 N Lex
→ Restauration*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 75 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée	 UV AU A
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée	 N Lex
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ Artisanat et commerce de détail*	
→ Commerce de gros*	
→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*	
→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 150 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ Cinéma*	
→ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*	
→ Salles d'art et de spectacles*	
→ Équipements sportifs*	
→ Autres équipements recevant du public*	
→ Centre de congrès et d'exposition*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> et <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des <i>constructions*</i> , de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

DG

Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	UA
→ Bureau*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée	UC
→ Bureau*		
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place pour 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.	UP
→ Bureau*		
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UE
→ Bureau*		
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m ² de surface de plancher.	UEs
→ Industrie* → Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* → Entrepôt*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	UQ
→ Bureau*		
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	UV
→ Bureau*		
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	AU
→ Bureau*		
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	N
→ Bureau*		

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a)**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

- c) **Si les places de stationnement sont réalisées sur le *terrain** d'assiette du projet**, elles sont inscrites dans le volume des *constructions** (en sursol ou enterrées).
- d) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
- e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
 - lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

- f) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
 - ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d)

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

A

N

Lex

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 13 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

→ Traitement de la 5^e façade.

- a) En cas de projet sur un *terrain** , sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes constructions* ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- c) Toutes constructions* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :

- par infiltration à l'intérieur du *terrain**
- ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

Eaux pluviales

g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.

h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont pas concernées les opérations de démolition-reconstruction qui ne font pas l'objet d'une opération d'ensemble, les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, les changements de destination...) générées par l'édification :

- de *constructions** nouvelles ;
d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une *construction** dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet dans le réseau unitaire		
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
 - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de traitement adapté. Ces dispositifs peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

- I) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise

DG

en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

UA

- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9k).

UB

Défense incendie

UC

- n) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UA

DG

Zones UB

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UP

Les zones UB couvrent notamment des **centres-villes et leurs faubourgs caractérisés par une implantation à l'alignement, des centres villageois, des noyaux villageois et des hameaux**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM

UBp Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation de **tissus historiques et patrimoniaux, à dominante continue**.

UE

UB1 à UB3 Zone notamment dédiée à la reconduction de **tissus urbains à dominante continue plus « ordinaires »**.

UEs

L UB1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **7 mètres**.

L UB2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **10 mètres**.

L UB3 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **13 mètres**.

UEt

UBt Zone favorisant notamment les **transitions entre les tissus à dominante continue et les tissus à dominante discontinue**.

UQ

L UBt1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **7 mètres**.

L UBt2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **10 mètres**.

L UBt3 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **13 mètres**.

UV

L UBt4 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à **16 mètres**.

Rappels

AU

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UB.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UB.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

A

N

Lex

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admis sous condition (cf. article 1f)
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites
Destination	Habitation	autorisées
	<i>Logement*</i>	
Sous-destinations	<i>Hébergement*</i>	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	autorisées
	<i>Restauration*</i>	
	<i>Commerce de gros*</i>	admis sous condition (cf. article 1c)
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	autorisées
	<i>Hôtel*</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	
	<i>Cinéma*</i>	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	autorisées
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	
	<i>Équipements sportifs*</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	

DG

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admises sous condition (cf. article 1c)
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	
	<i>Bureau*</i>	autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	

UA

UB

UC

Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admises sous condition (cf. article 1d)
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1e)

UP

UM

UE

UEs

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

UEt

Conditions relatives aux constructions*, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

UQ

- c) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations** « **Commerce de gros*** », « **Industrie*** », « **Cuisine dédiée à la vente en ligne*** » et « **Entrepôt*** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 250 m².
- d) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m²** à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**
- f) Sont admises les **constructions*** de la sous-destination « **Exploitation agricole*** » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sur l'environnement résidentiel.

UV

AU

A

N

Lex

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...) sont :**
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admisées sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
- Longueur de fronts bâtis dans la Bande Constructible Secondaire (BCS) ;
- Emprise au sol dans la Bande Constructible Secondaire (BCS).

UP

UM

En UBp, UB1, UB2, UB3 et dans les Bandes Constructibles Principales des zones UBt

UE

- a) En UBp, UB1, UB2, UB3 ainsi que dans les *Bandes Constructibles** Principales des zones UBt (BCP, voir définition ci-après), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la **profondeur des constructions*** est inférieure ou égale à :
 - 20 mètres pour les niveaux enterrés, quelle que soit leur destination ;
 - 12 mètres pour les niveaux dédiés à la destination « Habitation » si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de plancher de ces niveaux ;
 - 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface de plancher. Il s'agit donc notamment des niveaux dédiés principalement à des activités, à des équipements ou à du stationnement.

UEs

UEt

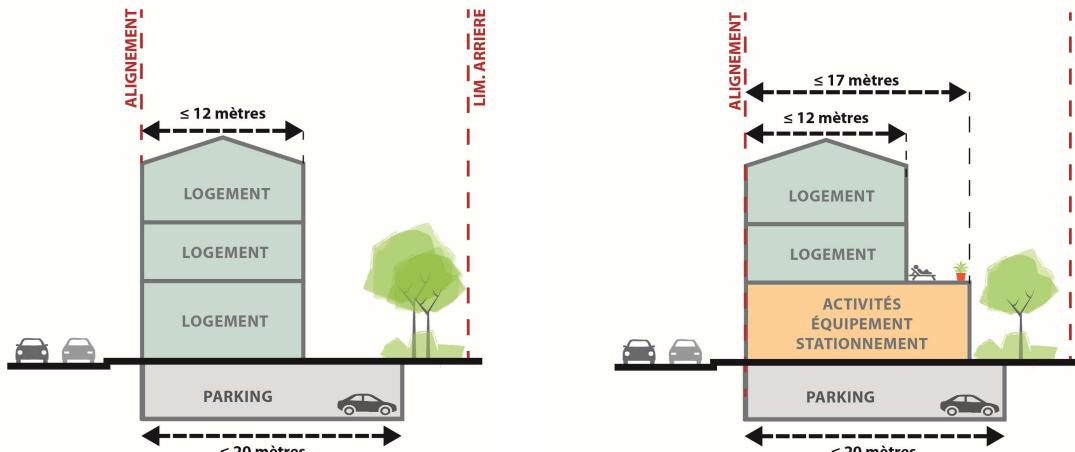
UQ

UV

AU

A

N



En UBp, UB1, UB2 et UB3 ainsi que dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP) en UBt, la **profondeur des constructions*** est réglementée en fonction des destinations et sous-destinations des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages, sous-sols).

Ces illustrations et le texte qui les accompagnent sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4a.

Lex

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour les terrains qui ne sont bordés que d'une **emprise publique ou voie** et dont la profondeur, en tout point, est supérieure à 25 mètres, la profondeur maximale des niveaux dédiés à la destination « Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 12 mètres, sans être supérieure à 15 mètres.

~ 2^e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

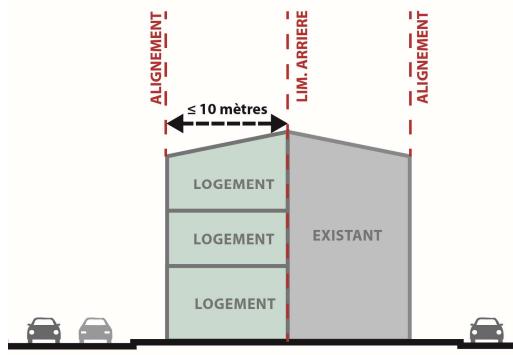
Lorsqu'un terrain est enserré entre deux **emprises publiques* ou voies*** (cela ne concerne pas les terrains situés à l'angle de deux **emprises publiques* ou voies***) et dont la profondeur, en tout point, est inférieure ou égale à 15 mètres, la profondeur maximale de la construction définie à l'article 4a peut dépasser 12 mètres afin d'assurer une implantation à l'alignement sur chacune des deux **emprises publiques* ou voies***.

~ 3^e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour les terrains qui sont bordés de deux **emprises publiques* ou voies***, la profondeur maximale des niveaux enterrés définie à l'article 4a peut dépasser 20 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

~ 4^e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour adosser des logements à une construction voisine implantée sur la limite arrière, la profondeur de la construction* doit être inférieure ou égale à 10 mètres, sauf si une courrette est créée pour assurer l'éclairage et la ventilation des logements (dans ce cas, ce sont les profondeurs des constructions* définies à l'article 4a qui s'appliquent).



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de la 4^e règle alternative à l'article 4a.

- b) En UBp, UB1, UB2, UB3 ainsi que dans les *Bandes Constructibles** Principales des zones UBt (BCP, voir définition ci-après), la **profondeur totale des constructions*** peut dépasser d'un mètre cinquante au plus la **profondeur des constructions*** réalisée.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4b

Dans le cas de saillies en cœur d'îlot, en UB1, UB2, UB3 et ainsi que dans les BCP des zones UBt, en cœur d'îlot, la **profondeur totale des constructions*** peut dépasser de 2 mètres au plus la **profondeur des constructions*** réalisée, sous réserve de ne pas dépasser 13,5 m de **profondeur totale*** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18,5m de **profondeur totale*** pour les autres cas.

Dans les Bandes Constructibles Secondaires des zones UBt

- c) Dans les *Bandes Constructibles** Secondaires des zones UBt (BCS, voir définition ci-après), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'**emprise au sol au sens du présent PLU*** est inférieure ou égale à 30 % de la surface de la *Bande Constructible** Secondaire du *terrain**.

DG

Dans les zones UB, hormis l'UBt

- d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à 5 m².

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

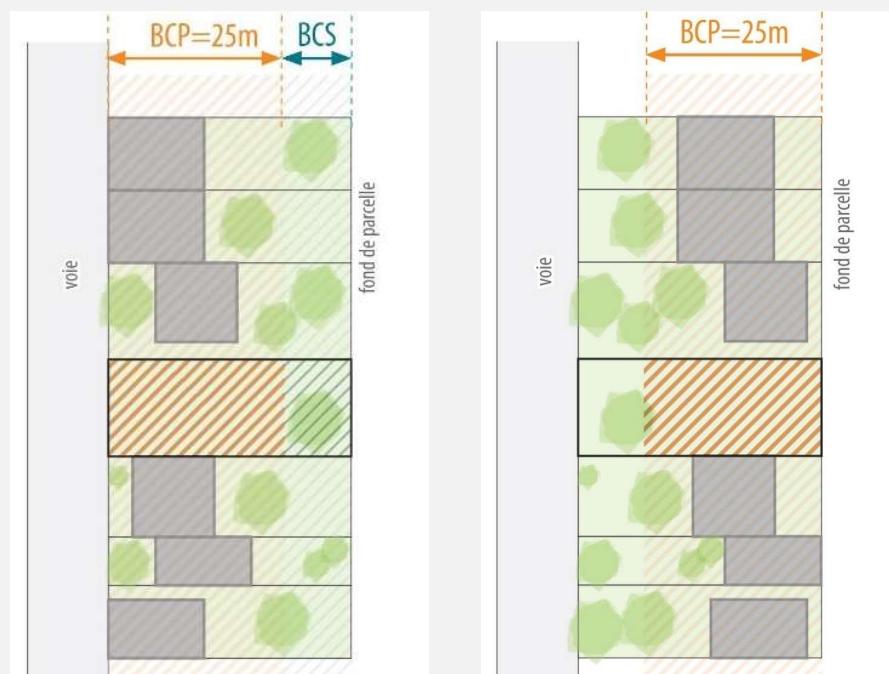
Définition des *Bandes Constructibles Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt**

→ **Bandes Constructibles* Principales (BCP)**

- L'objectif de la BCP est de préserver l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** des constructions sur la voie*.
- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
 - contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques (à condition que la largeur soit supérieure ou égale à 4 mètres pour les constructions neuves et sans condition de largeur pour les extensions des constructions existantes et les annexes) lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de *constructions** implantées principalement en premier rideau ;
 - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de *constructions** implantées principalement en fond de parcelle.

→ **Bandes Constructibles* Secondaires (BCS)**

- Lorsque la BCP est positionnée contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques, les portions de *terrains** qui ne sont pas couvertes par la BCP constituent la BCS ;
- Lorsque la BCP est positionnée contre la *limite arrière**, l'ordonnancement arrière doit obligatoirement être préservé, il n'y a donc pas de BCS et la partie entre la voie et la BCP est inconstructible.



Ces illustrations sont dépourvues de caractère contraignant : elles n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la « Définition des *Bandes Constructibles** Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt » et des articles du présent règlement qui y font référence.

→ **Cas particuliers :**

- Lorsqu'un *terrain** est situé entre ou à l'angle de plusieurs *emprises publiques** ou *voies**, les BCP se cumulent.
- Lorsqu'un *terrain** n'est bordé par aucune *entreprise publique** ni *voie** publique ou lorsqu'il n'est desservi que par un chemin d'accès, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n'y a donc pas de BCP.

DG

- Lorsqu'il n'existe pas de construction sur la *séquence architecturale**, la BCP est positionnée, par défaut, contre la limite des *emprises publiques** ou *voies**.

UA

Article 5 – Hauteur des constructions*

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 5 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- *Composition volumétrique contextualisée* ;
- *Volumétrie du dernier niveau*.

UC

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** des *constructions** projetée, est :

UP

- en UBp, fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les *constructions** de la *séquence architecturale** ;
- en UB1, inférieure ou égale à 7 mètres et 10m pour les sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » ;
- en UB2, inférieure ou égale à 10 mètres et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » ;
- en UB3, inférieure ou égale à 13 mètres ;
- en UBT1, inférieure ou égale à 7 mètres dans les BCP et dans les BCS et 10m pour les sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** » dans les BCP et dans les BCS, et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » dans les BCP et BCS ;
- en UBT2, inférieure ou égale à 10 mètres dans les BCP et 7 mètres dans les BCS et 10m pour les sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** » dans les BCP et dans les BCS et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » dans les BCP et dans les BCS ;
- en UBT3, inférieure ou égale à 13 mètres dans les BCP et 10 mètres dans les BCS et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » dans les BCS ;
- en UBT4, inférieure ou égale à 16 mètres dans les BCP et 13 mètres dans les BCS.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

La BCP et la BCS correspondent respectivement aux *Bandes Constructibles** Principales et aux *Bandes Constructibles** Secondaires qui sont définies dans l'article 4.

A

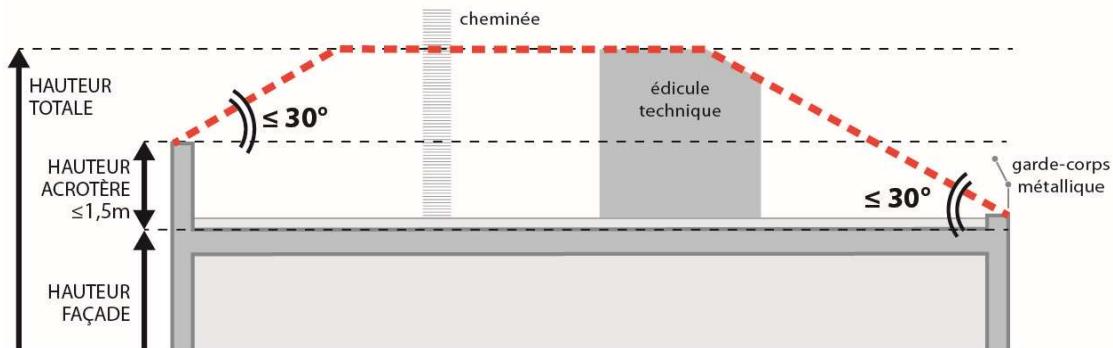
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée, est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de moins de 0,30 m
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

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

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
- Implantation de la façade principale dans la BCP ;
- Composition volumétrique contextualisée ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Traitement des retraits.

UE

UEs

- a) En **UBt**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), l'implantation des *constructions** par rapport aux *emprises publiques** et aux *voies** doit être déterminée au regard de la *séquence architecturale** comme l'indique l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines ».
- b) En **UBp**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les façades (hors saillie sur voie) sont implantées en limite des emprises publiques*** ou des **voies* publiques**, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

UQ

UV

AU

A

N

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

- c) En **UB1, UB2 et UB3**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **le rez-de-chaussée ou, à défaut, le plan le plus significatif de la façade* est implanté en limite des emprises publiques*** ou des **voies* publiques**, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 aux articles 6b et 6c

Le rez-de-chaussée ou, à défaut, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** publiques, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plusieurs *emprises publiques** ou *voies** publiques (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou *voies**) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** publiques ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** publiques ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 aux articles 6b et 6c

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément aux articles 6b et 6c :

- l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant;
- l'*extension** (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée en limite des *emprises publiques** ou des *voies** publiques. Dans ce cas, elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale**, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

DG

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

UA

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Composition volumétrique contextualisée ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Le respect de la trame parcellaire historique ;
- Dimensionnement et traitement des césures.

UB

UC

En UBp, UB1, UB2 et UB3

UP

- a) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées en continuité d'une *limite latérale** à l'autre sur une profondeur minimale de 6m. Au-delà, la *construction** doit être implantée sur au moins une *limite latérale**.

UM

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a)

Les *constructions** peuvent ne pas être implantées contre des *limites latérales** (dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres) ou ne pas être sur les limites latérales :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les *constructions** de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou, excepté en UBp, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *emprise publique** ou d'une *voie**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB1 à UB3 et dans les zones UBt, de créer des césures ;

UE

UEs

UEt

UQ

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)

Dans le cas d'une extension* de *constructions** conforme à l'article 7a), l'extension* par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

AU

A

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)

Dans le cas d'une extension* d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- l'extension* (totale ou partielle) par surélévation peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant;
- l'extension* (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la construction légale* à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant, soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres.

N

Lex

- b) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite arrière** est supérieure ou égale à 4 mètres.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b)

Les *constructions** peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains ou villageois particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâties. Dans ce cas, si une courrette est créée pour assurer l'éclairement et la ventilation de la construction (cf. 4^e règle alternative de l'article 4a), ses façades peuvent être implantées à moins de 4 mètres des *limites arrière**.

En UBt

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE (BCP)

- c) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées **contre au moins une limite latérale***.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7d

Les *constructions** peuvent n'être implantées contre aucune *limite latérale** :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les *constructions** de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)

Dans le cas d'une *extension** de *constructions** conforme à l'article 7a), l'*extension** par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- l'*extension** par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant;
- l'*extension** en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale*, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant, soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres.

DG

- d) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **pour les façades des constructions* nouvelles** (les extensions* ne sont donc pas concernées) qui ne sont pas implantées contre une *limite latérale**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de ces façades et le point le plus proche d'une *limite latérale** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

UA

UB

UC

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UP

En outre, la distance (d) ne peut pas être inférieure à :

- 3 mètres lorsque la largeur du *terrain** est inférieure à 20 mètres ;
- 5 mètres lorsque la largeur du *terrain** est supérieure ou égale à 20 mètres ;

UM

- e) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** peuvent être implantées contre les limites arrière.

UE

BANDE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE (BCS)

UEs

- f) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS, voir définition dans l'article 4), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

UQ

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UV

AU

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 aux articles 7f et g

A

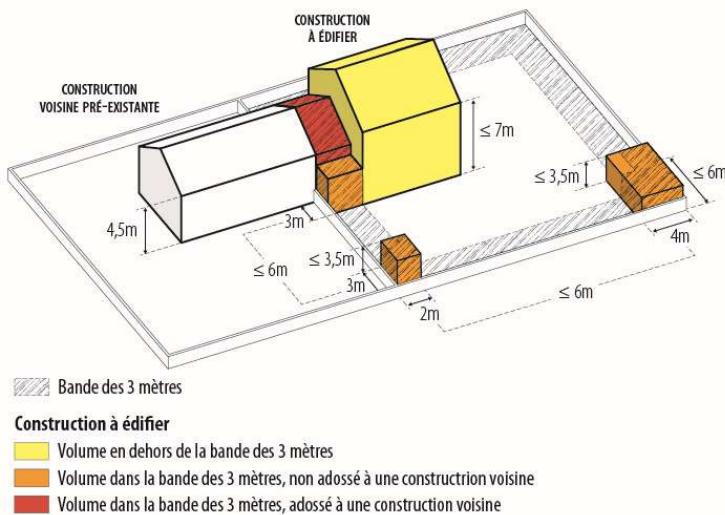
Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions* qui s'adosSENT à une construction préexistante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adosSENT pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB



Le cas ci-dessus est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7h.

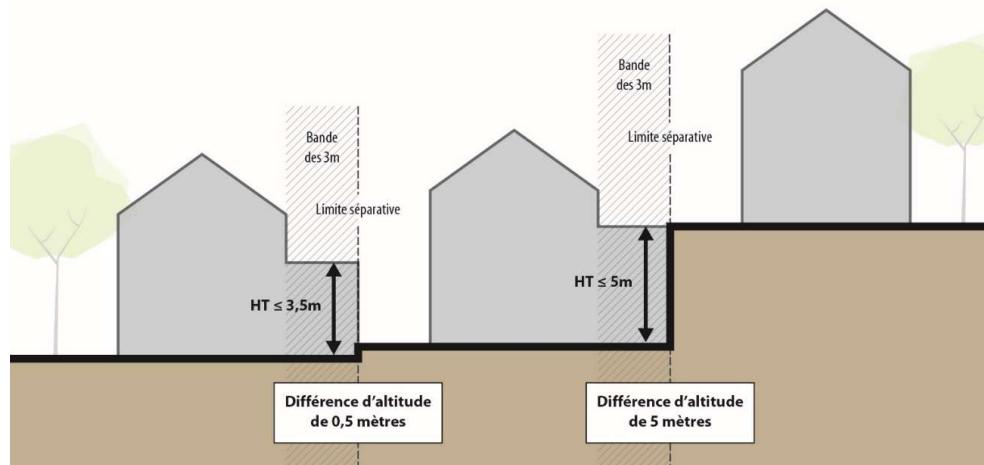
Dans l'ensemble des zones UB

g) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :

- ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
- ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée

DG



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

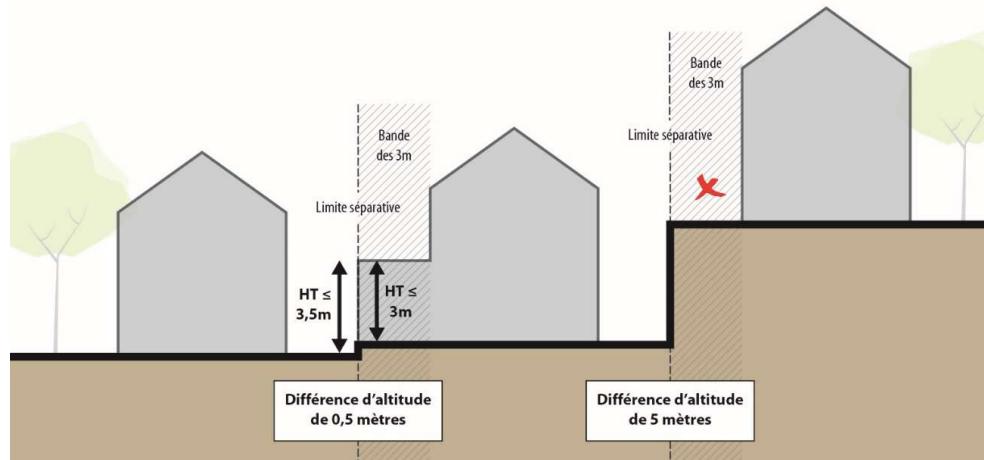
UV

AU

A

N

Lex



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

- h) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative*, aux conditions :
- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
 - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.
- Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

- i) Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** et les ***locaux techniques**** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

Article 8 – Implantation des ***constructions**** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

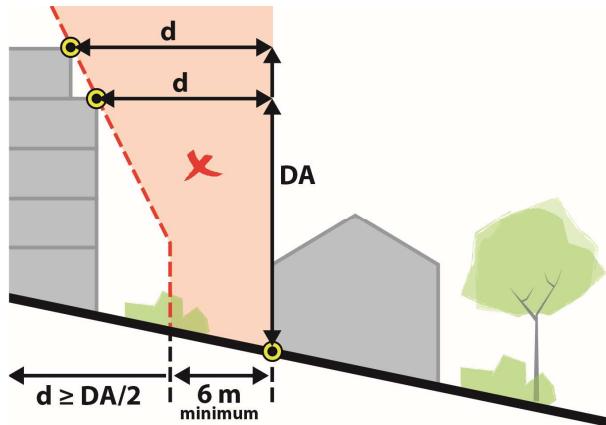
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- Composition volumétrique contextualisée ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Implantations des ***constructions**** les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- Dimensionnement et traitement des césures.

- a) Lorsque deux ***constructions**** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 6 \text{ mètres}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux ***locaux techniques**** ni aux ***constructions annexes****.

- b) Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (***fenestrans**** par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux ***locaux techniques**** ni aux ***constructions annexes****.

- c) En outre, en **UBt**, une construction nouvelle implantée sur une ***Bande Constructible**** Secondaire (BCS, voir définition dans l'article 4) ne peut pas être accolée à une construction nouvelle implantée sur une ***Bande Constructible**** Principale (BCP, voir définition dans l'article 4).

Cela signifie qu'une construction nouvelle ne peut être implantée à la fois sur une BCP et sur une BCS.

DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 – Qualité des *constructions**

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

- Traitement du rez-de-chaussée ;
- Le respect de la trame parcellaire historique ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie ;
- Agencement des logements.

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

UC

DIMENSION

UP

- b) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- c) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- d) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
 - 0,80 mètre dans les communes de :
 - Ceyreste ;
 - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
 - Plan-de-Cuques ;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

UE

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

UEs

UQ

UV

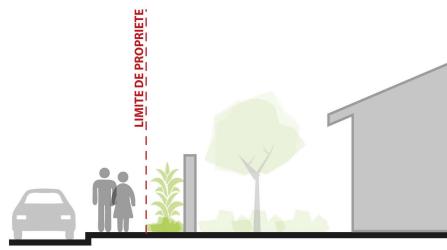
AU

A

N

Lex

- e) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale.** Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9e.

TRAITEMENT

- f) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- g) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- h) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- i) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- j) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Articles 9.1 – Qualité des constructions* en UB1, UB2, UB3 et UBt

- a) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- b) En UB1, UB2, UB3 et UBt, toutes les *constructions** implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur *l'emprise publique** ou *la voie**.
- c) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, *les acrotères** et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- d) En UB1, UB2, UB3 et UBt, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la couverture des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire d'*emprises publiques** ou *voies** sont interdits.

DG

- f) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

UA

INSTALLATIONS TECHNIQUES

UB

- g) En UB1, UB2, UB3 et UBt, **sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saiillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

UC

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saiillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

UP

- h) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les *installations techniques** prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

UM

- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

UE

- i) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100 cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

UEs

Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

UEt

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

UQ

Article 9.2 – Qualité des *constructions** en UBp

UV

Constructions neuves et existantes

AU

- a) En UBp, les *constructions** nouvelles doivent s'intégrer dans la *séquence architecturale** dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des autres *constructions** telles que :
- la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées) ;
 - la volumétrie des toitures ;
 - les matériaux et les coloris.
- b) En UBp, toutes les *constructions** implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement des *constructions** donnant sur les *emprises publiques** ou *voies**.
- c) En UBp, les *locaux techniques** doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

A

N

Lex

Constructions existantes

- d) En UBp, les travaux sur les *constructions légales** existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :
- respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble ;
 - restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la *construction légale** existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction et de la *séquence architecturale**.

Article 9.2.1 – Rez-de-chaussée, soubassements et devantures commerciales en UBp

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.
- b) En UBp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.
- c) En UBp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des *constructions** neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

SOUVASSEMENT

Constructions neuves et existantes

- d) En UBp, les soubassements doivent être en harmonie avec les soubassements des *constructions** de la *séquence architecturale**

Constructions existantes

- e) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les soubassements doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

- f) En UBp, les devantures commerciales et les vitrines commerciales doivent être intégrées harmonieusement (matériaux et coloris) dans la composition de l'immeuble en dissociant la fonction commerciale des autres fonctions (notamment d'habitation). Le rez-de-chaussée ne doit

DG

pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble qui doit rester visible jusqu'au pied de la façade.

UA

- g) En UBp, sont interdits les commerces de rez-de-chaussée sans aucune vitrine.
- h) En UBp, lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.
- i) En UBp, les couleurs et les éclairages des devantures commerciales sont les plus discrets possible.
- j) En UBp, les différents éléments qui composent les devantures commerciales doivent être conservés, mis en valeur ou restaurés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble : bandeau filant, linteau, chaîne d'angle, pilastres, bossages, refends, cintre, encadrement de porte, corniches, décors sculptés, sculpture d'angle...
- k) En UBp, les enseignes ne doivent pas :
 - nuire à la composition de la façade de l'immeuble ;
 - être posées sur des éléments décoratifs (pilier d'angle, imposte de la porte d'entrée, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture...).

UC

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

UEs

- l) En UBp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.
- m) En UBp, les éléments de fermeture (tels que les volets pliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles...) doivent :
 - s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
 - et être invisibles en position d'ouverture.
- n) En UBp, sont interdits :
 - les volets roulants ;
 - les stores continus sur plusieurs travées de devanture ;
 - les matières brillantes et/ou d'aspect plastique.

UEt

UQ

UV

Article 9.2.2 – Façades en UBp

AU

Constructions neuves et existantes

A

- a) En UBp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les *constructions** de la *séquence architecturale**.
- b) En UBp, les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les *acrotères** et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) En UBp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.

N

Lex

- d) En UBp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

- e) En UBp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la *séquence architecturale**.
- f) En UBp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

Constructions existantes

- g) En UBp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.
- h) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

- i) En UBp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des *constructions** de la *séquence architecturale**.
- j) En UBp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.
- k) En UBp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.
- l) En UBp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :
- les éléments d'architecture et les décors ;
 - les appareils en pierre de taille ou en brique ;
 - les soubassements en pierre froide.
- m) En UBp, sont interdits :
- la mise à nu et le rejointement des moellons de pierre ;
 - les couleurs et teintes vives ;
 - les matériaux simulant la pierre de taille dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau...) sauf dans le cas d'art rustique (rocailles par exemple) ;
 - les enduits de type tyrolien sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti.

DG

- n) En UBp, les pignons en pierres apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.
- o) En UBp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.
- p) En UBp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

UA

UB

UC

Constructions existantes

- q) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les reprises de matériaux, enduits et coloris doivent respecter la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillage, modénatures, enduits, aspect et finition, rejoints, couleurs...).
- r) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

UP

UM

UE

Article 9.2.3 – Percements et menuiseries en UBp

PERCEMENTS

UEs

Constructions existantes

- a) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les percements ne peuvent être ni modifiés ni créés.
- b) En UBp, excepté sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », des percements peuvent être modifiés ou créés sur des *constructions légales** existantes à condition de respecter les règles de composition de l'immeuble (notamment le rapport pleins/vides) et ne pas détruire l'ordonnancement de la façade.

UEt

UQ

UV

MENUISERIES

AU

Constructions neuves et existantes

A

- c) En UBp, le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec les différents éléments du décor. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade.
- d) En UBp, sont interdits :
 - les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;
 - le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...).

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

Constructions existantes

- e) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les menuiseries doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte...) :
- si possible, avec les verres anciens et leurs petits bois ;
 - à défaut, avec un redécoupage des clairs de vitre plus hauts que larges et adaptés à la proportion et à la forme de la baie et à la typologie de la façade ;

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

- f) En UBp, les portes sont d'une couleur plus foncée que celle des volets.
- g) En UBp, sont interdites :
- la peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...) ;
 - les grilles devant une porte pleine ;
 - les portes dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.

Constructions existantes

- h) En UBp, le cas échéant, les impostes sont conservées et restaurées, y compris leur système d'ouverture. Les parties vitrées sont maintenues et les vitrages restent transparents.

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

- i) En UBp, sont interdits :
- les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges ;
 - les volets roulants, sauf si c'est une disposition d'origine, avec lambrequin, bois, métal repoussé ou tôle ajourée ;
 - les vitres fumées ou opaques.

Constructions existantes

- j) En UBp, sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

DG

Article 9.2.4 – Toiture et couronnement en UBp

UA

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

UB

- a) En UBp, les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être en harmonie avec ceux des *constructions** avoisinantes.
- b) En UBp, sont interdites :
 - la pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
 - des rehausses de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.

UC

Constructions existantes

UP

- c) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

UE

TOITURE

UEs

- d) En UBp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile.

UEt

- e) En UBp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

UQ

- f) En UBp, La couverture des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

UV

- g) En UBp, les *terrasses tropéziennes** sont interdites.

AU

- h) En UBp, seules les toitures terrasses partielles (maximum sur 40% de la toiture totale) sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

A

- i) En UBp, la couverture doit dominer sur les ouvertures de toiture.

N

- j) En UBp, les fenêtres de toit sont admises à condition :

- qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
- et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;
- et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente ;
- et qu'elles soient transparentes et planes ;
- et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.

Lex

- k) En UBp, sont interdites les tuiles mouchetées, noires ou trop claires. L'ardoise est interdite sur les *constructions** neuves.

Constructions existantes

- I) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** » :
- la forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;
 - les différents éléments qui composent la toiture sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine (passées de toiture, rives de toit, croupe, croupette...) ;
 - les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière...) sont conservées et restaurées.

Article 9.2.5 – Installations techniques en UBp

NOTA BENE

Dans les zones UBp, en application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du Code de l'urbanisme, si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone, peuvent être interdites :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés et pouvant être interdits sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

EN FAÇADE

- a) En UBp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.
- b) En UBp, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les *installations techniques**
- doivent être encastrées, sans *saiillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées ;
 - et ne doivent pas, le cas échéant, altérer les pierres de taille apparentes (à nu).

Constructions existantes

- c) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les *installations techniques** :
- doivent être dans la tonalité proche de la toiture ou d'un élément constitutif de la valeur patrimoniale de la toiture (verrière, ciel de toit...) ;
 - et ne doivent pas cacher ou endommager des éléments patrimoniaux (ciel de toit, crête de toit, épis de faîtage...).
- d) En cas de *constructions** neuves sous forme d'opération d'ensemble, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100 cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une emprise publique* et/ou voie* pour permettre l'implantation de coffrets

DG

destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

UA

Les boîtiers doivent être implantées à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

UB

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

Sur les *constructions** existantes, en cas de réalisation de ces espaces, les travaux sont considérés comme des modifications de façade.

UC

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

UP

- e) En UBp les *installations techniques** prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

UM

Constructions existantes

UE

- f) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », à l'exception des éventuelles antennes et cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

UEs

Article 10 – Qualité des espaces libres

UQ

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

UV

- **Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;**
- **Traitement des retraits ;**
- **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
- **Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.**

AU

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé de respecter les articles 10c) et suivants.

A

Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

N

- b) Dans le cas d'un terrain* supportant une construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'espaces végétalisée* en pleine terre* devront être restitués sur le terrain*).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) **En UBp, UB1, UB2 et UB3**, la surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des *espaces libres**.
- d) **En UBt**, la surface totale minimale des *espaces de pleine terre** pour chaque *terrain** est déterminée en cumulant les besoins générés par ses BCP et BCS :
 - **Besoins en espaces de pleine terre* générés par la BCP :**
Il faut appliquer, à chaque fraction de sa surface, le barème suivant :
 - 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de la BCP ;
 - 20 % sur la tranche de 500 et 1 000 m² de la BCP ;
 - 30 % sur la tranche de plus de 1 000 m² de la BCP.
 - **Besoins en espaces de pleine terre* générés par les BCS :**
 - 40 % des surfaces des BCS.

EXEMPLE D'APPLICATION pour un terrain de 3 300 m² (1 300 m² de BCP et 2 000 m² de BCS) :

	Tranche	Barème	Surface	Surface minimale d'espaces de pleine terre
BCP	Jusqu'à 500 m ²	10 % d'espaces de pleine terre minimum	500 m ²	500 x 0,1 = 50 m ²
	Entre 500 et 1 000 m ²	20 % d'espaces de pleine terre minimum	500 m ²	500 x 0,2 = 100 m ²
	A partir de 1 000 m ²	30 % d'espaces de pleine terre minimum	300 m ²	300 x 0,3 = 90 m ²
BCS	Sur toute la surface	40 % d'espaces de pleine terre minimum	2 000 m ²	2 000 x 0,4 = 800 m ²
		TOTAL	3 300 m²	1 040 m²

Les *espaces de pleine terre** peuvent être positionnés librement, sans suivre la répartition des besoins générés par les BCP et BCS. Ainsi, dans l'exemple précédent, l'intégralité des 1 040 m² d'*espaces de pleine terre** pourrait être positionnée dans les 2 000 m² de BCS.

- e) **Dans la BCS des zones UBt, la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 60 % de la surface de la BCS.**
- f) **Dans la BCS des zones UBt, la surface totale des espaces végétalisés* peut être plus faible que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface de la BCS :**
 - lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - « Industrie* » ;
 - « Entrepôt* » ;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

DG

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

UA

- g) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

UB

- h) **Les espaces de pleine terre*** sont plantés d'**arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

UC

- i) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

UP

- j) **Les espaces situés entre les constructions*** et **les emprises publiques*** ou **voies*** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

UM

UE

UEs

Article 11 – Stationnement

UEt

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 11 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

→ Traitement du stationnement intégré.

UQ

Les dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas dans le périmètre d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD, cf. annexes du PLUi).

UV

Nombre de places de stationnement

AU

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

A

N

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

Lex

MODALITÉS D'APPLICATION :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

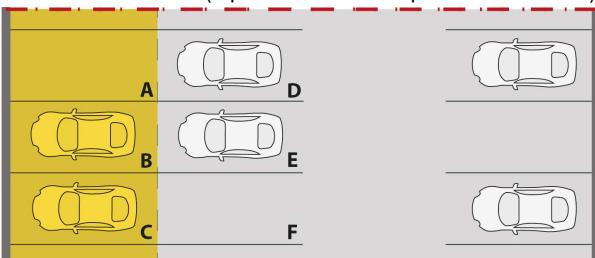
Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places

En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.



- En cas de changement de destination ou sous-destination, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

DG

→ **Logement*** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 	UA
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>En UBp :</p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. <p>En UB1, UB2, UB3 et UBt :</p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 	UB UC UP UM UE UEs UEt
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	UQ
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créée.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 	UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher créées, sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

DG

→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.	UA
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.	UB
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UC
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	UP
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).	UM

→ Restauration*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée	UEt
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée	UQ
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UV
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.	AU

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

- | |
|--|
| → Artisanat et commerce de détail* |
| → Commerce de gros* |
| → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* |
| → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* |

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

DG

- **Cinéma***
- **Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale***
- **Salles d'art et de spectacles***
- **Équipements sportifs***
- **Autres équipements recevant du public***
- **Centre de congrès et d'exposition***

UA

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> ou <i>voies*</i> compte tenu de la nature des <i>constructions*</i> , de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

UB

→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 175 m² de surface de plancher créées.</p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

→ ***Industrie****

→ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****

→ ***Entrepôt****

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones UB, hormis en UBT

- a) **Si les places de stationnement sont réalisées sur le terrain* d'assiette du projet**, elles sont inscrites dans le volume des *constructions** (en sursol ou enterrées).

Dans l'ensemble des zones UB

- b) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :

DG

- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

UA

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**¹, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

UB

- c) En cas de projet sur un *terrain**¹, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UC

En outre, en UBp

- d) En UBp, le linéaire sur *emprise publique** ou *voie** de la **façade du rez-de-chaussée dédié au stationnement ou à son accès** ne peut pas dépasser 3 mètres.

UP

En outre, en UBt

- e) **En UBt, dans les Bandes Constructibles* Principales, les aires de stationnement en plein air** sont admises sous réserve de conformité vis-à-vis de l'article 10.

UM

- f) **En UBt, dans les Bandes Constructibles* Secondaires, les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige***, en pleine terre, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

UE

- g) **En UBt, dans les Bandes Constructibles* Secondaires (BCS, voir définition dans l'article 4)**, Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées lorsqu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes:

- elles comportent un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et elles intègrent des espaces de *pleine terre** végétalisés* à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et elles comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de *pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

UES

UET

UQ

UV

AU

A

Si les conditions précédentes sont respectées, les espaces végétalisés* de 3m² existants sont bonifiés de 6m² supplémentaires et compte donc pour 9m² pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre**.

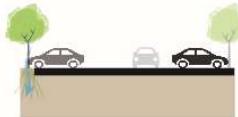
N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UB

Aire de stationnement « classique » de 16 places

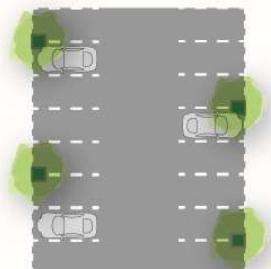
4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;



4 arbres plantés dans des fosses ;

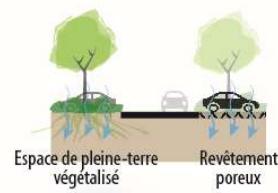
places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Sans bonus, seul 4m² sont comptabilisés en espaces de *pleine terre** végétalisés*



Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

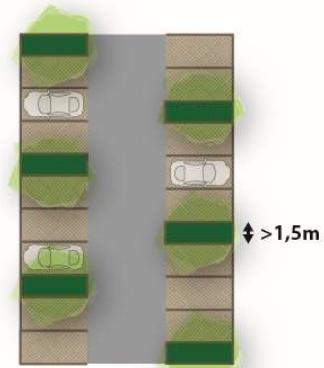
48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;



6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ après Bonus : les 48m² sont bonifiés et comptent pour 144 m² (16 x 9 m²) d'espace végétalisé*



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11h

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

UC

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UP

- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UE

Accès

UEs

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

UQ

UV

AU

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

A

N

Lex

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

DG

- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif, sous réserve de l'avis du gestionnaire.

UA

UB

UC

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont pas concernées les opérations de démolition-reconstruction sauf celles à l'identiques qui font l'objet d'une opération d'ensemble, de changement de destination...) générées par l'édification :
 - de constructions* nouvelles ;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	

Rejet dans le réseau unitaire

Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable

volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
 - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

- l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer aux articles 9.1.i) et 9.2.5 d).

Défense incendie

Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

Zones UC

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UP

Les zones UC permettent notamment le développement de **collectifs discontinus**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM

UCt	Zones dans lesquelles les hauteurs de façade maximales sont limitées à 10 mètres de façon à assurer la transition avec des tissus à dominante pavillonnaire.
└ UCt1	... avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 20 % .
└ UCt2	... avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 30 % .

UE

UC1 à UC7	Zones dans lesquelles les emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30 % .
└ UC1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 13 mètres .
└ UC2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 16 mètres .
└ UC3	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 19 mètres .
└ UC4	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 22 mètres .
└ UC5	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 25 mètres .
└ UC6	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 28 mètres .
└ UC7	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 31 mètres .

UEs

UET

UQ

UV

Rappels

AU

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UC.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UC.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

A

N

Lex

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admis sous condition (cf. article 1c)
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	autorisées
	<i>Hébergement*</i>	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admis sous condition (cf. article 1d)
	<i>Restauration*</i>	autorisées
	<i>Commerce de gros*</i>	admis sous condition (cf. article 1d)
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	autorisées
	<i>Hôtel*</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	
	<i>Cinéma*</i>	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	autorisées
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	
	<i>Équipements sportifs*</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	

DG

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	Industrie*	admises sous condition (cf. article 1e)	
	Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*		
	Bureau*		
	Centre de congrès et d'exposition*		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous condition (cf. article 1g)	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions*, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

UEs

- c) Sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Exploitation agricole* »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* » et « Commerce de gros* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².
- e) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Industrie* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et « Entrepôt* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².
- f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- g) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m²** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
 - ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :

UET

UQ

UV

AU

N

Lex

- si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
- si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...) sont :
 - **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admisses sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés **en cas de démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles *constructions** ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des *constructions** démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION : En cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 2 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 1 250 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 2 300 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Emprise au sol ;
- Longueur de façades.

UP

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à :
 - en UCt1, 20 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones, 30 % de la surface du *terrain**.

UM

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

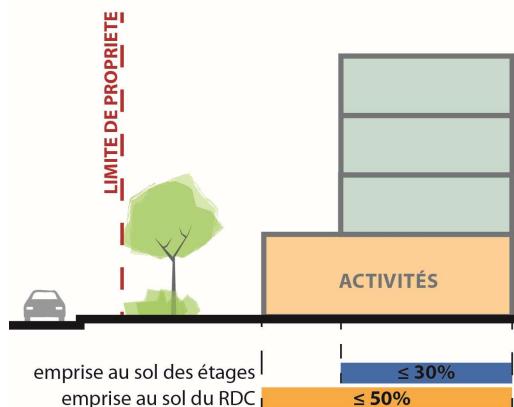
UE

- b) **Lorsque**, au sens de l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation, **l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive**, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** maximale de la totalité des *constructions** qui est définie par l'article 4a peut être augmentée de 5 points, pour atteindre 25 % en UCt1 et 35 % dans les autres zones.

UEs

- c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie* » et « Entrepôt* », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre :
 - en UCt1, 40 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones, 50 % de la surface du *terrain**.**

UET



UQ

Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

UV

- d) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux, par bâtiment**, (sous-sol, rez-de-

AU

A

N

Lex

chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des *constructions** peut atteindre :

- en UCt1, 40 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones, 50 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des *constructions**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 5 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Hauteur de façade sur les terrains en pente ;
- Composition volumétrique contextualisé ;
- Volumétrie du dernier niveau ;
- Constructions dans la pente.

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :

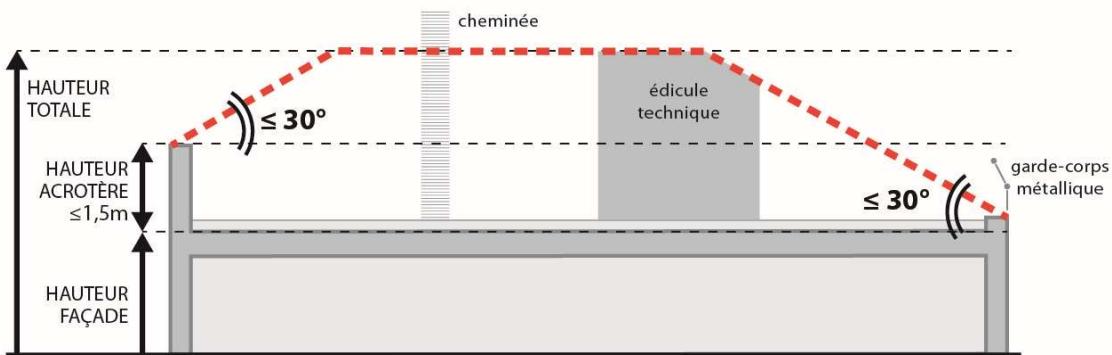
	UCt1	UCt2	UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	UC6	UC7
Équipements d'intérêt collectif et services publics*			16 m						
Autres sous-destinations ou destinations	10 m		13 m	16 m	19 m	22 m	25 m	28 m	31 m

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG



UA

UB

UC

Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

UP

UM

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Composition volumétrique contextualisé ;
- Volumétrie des façades ;
- Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;
- Traitement des retraits.

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à :
- en UCt, 6 mètres ;
 - dans les zones UC1 à UC7, 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les *plateformes*, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux *constructions**, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

UA

- b) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou aux *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

UB

UC

UP

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

UE

→ **Composition volumétrique contextualisé** ;

UEs

→ **Volumétrie des façades** ;

UEt

→ **Implantations bâties et préservation des composantes paysagères**.

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

UQ

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

AU

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

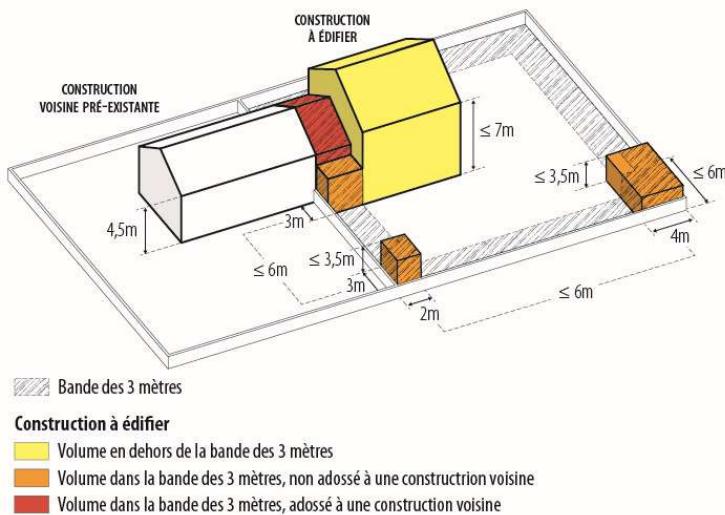
A

- les parties des constructions* qui s'adossent à une construction préexistante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC



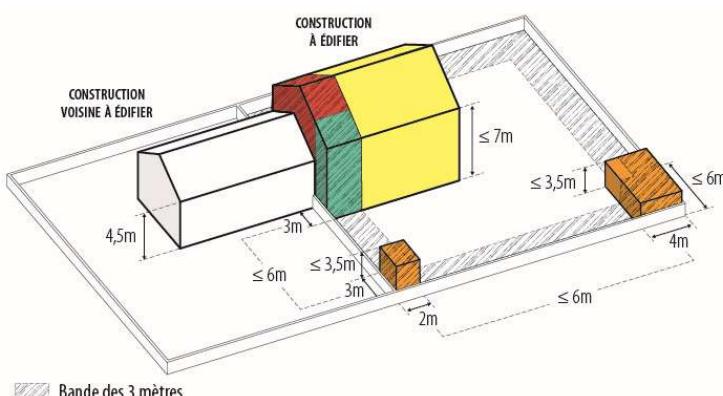
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être ou a été divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des *constructions** adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des *constructions** non adossées à une construction voisine mais inscrites dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

b) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

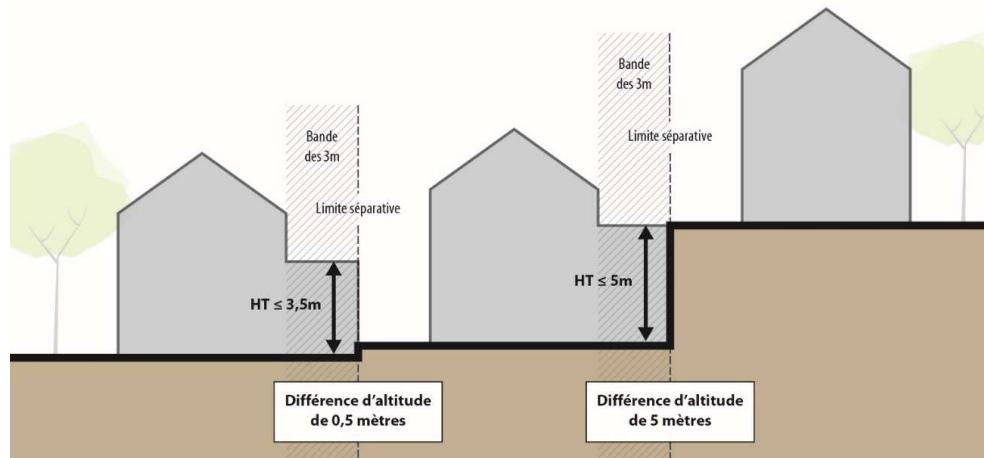
UV

AU

A

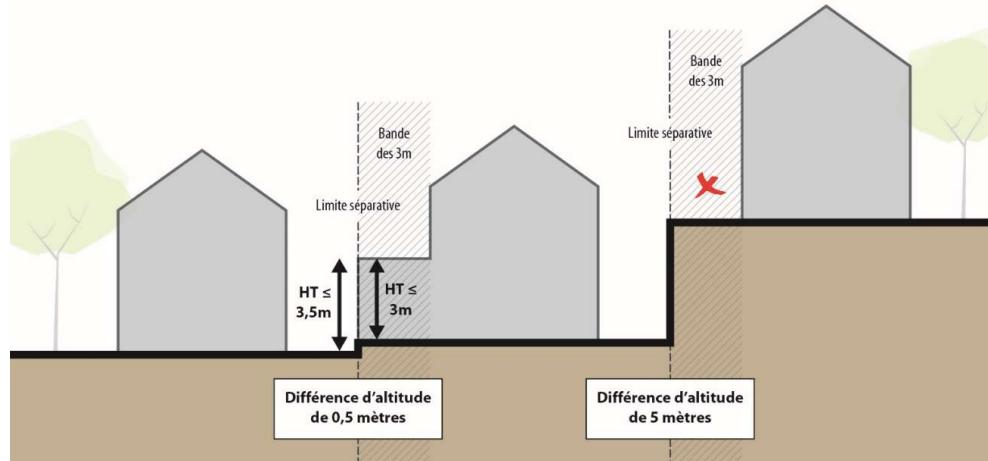
N

Lex



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- c) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
 - qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
 - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.
- Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

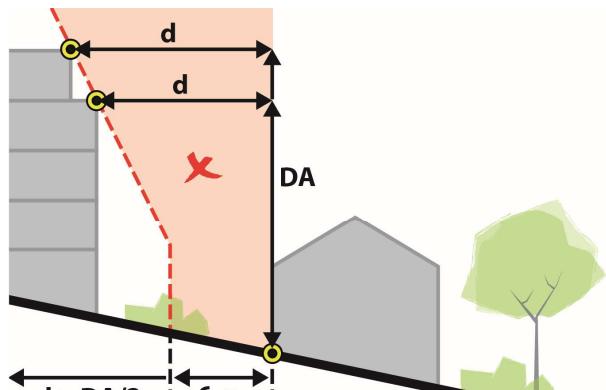
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Composition volumétrique contextualisé ;
- Volumétrie des façades ;
- Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (*d*) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 6 \text{ mètres}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UA

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

- b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrans** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

UB

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UC

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Agencement des logements ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement de la 5^e façade ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) **Les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les acrotères* et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) **Les locaux techniques*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

- g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques*** doivent être encastrées, sans *saiillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saiillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

DG

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.
- i) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

Clôtures

DIMENSION

- j) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
 - 0,80 mètre dans les communes de :
 - Ceyreste ;
 - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
 - Plan-de-Cuques ;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

- m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale.** Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
 - À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

TRAITEMENT

- n) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- q) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- r) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- **Implantations bâties et préservation des composantes paysagères** ;
- **Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager** ;
- **Traitement des retraits** ;
- **Recommandations pour une approche bioclimatique** ;
- **Traitement de la 5^e façade**.
- **Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie**;
- **Imperméabilisation des sols**.

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
 - d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés* en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² *d'espaces végétalisée* en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

DG

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) **La surface totale des espaces végétalisés*** est supérieure ou égale à 60 % de la surface du *terrain**.
- d) **Toutefois, la surface totale des espaces végétalisés*** peut être plus faible que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface du *terrain** :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - « Industrie* » ;
 - « Entrepôt* » ;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».
- e) **Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c) précédent, la surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- f) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- g) **Les espaces de pleine terre*** sont plantés d'**arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
- h) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- i) **Les espaces situés entre les constructions* et les emprises publiques* ou voies*** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Article 11 – Stationnement

A

Nombre de places de stationnement

N

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Lex

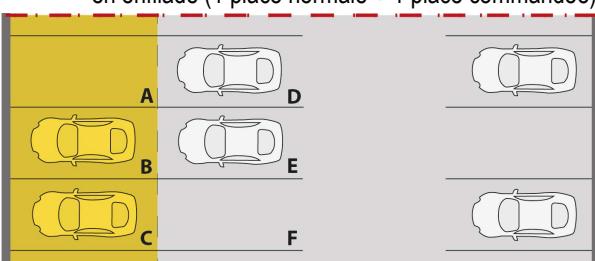
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves.
- Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG

Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. <p><u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher. </p>
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

DG

→ Restauration*		UA
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.	UB
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².	UC
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none">Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UP
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	UM
→ Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		UE
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.	UEs
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².	UEt
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none">Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	AU
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.	N

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

à Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>entreprises publiques*</i> et <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des <i>constructions*</i> , de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées.
Vélos	<ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si elle est créée au moins 250 m² de surface de plancher.
→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².

DG

→ *Industrie**→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m ² .
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m ² .
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .
→ <i>Entrepôt*</i>	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

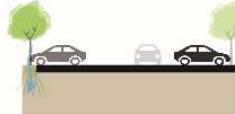
Gestion du stationnement

- c) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- d) Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées, si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles comportent un nombre de places : ≥ 3 places ;
 - et elles intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m^2 par place de stationnement ;
 - et elles comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
 - et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Si les conditions précédentes sont respectées, les *espaces végétalisés** de 3m^2 existants sont bonifiés de 6m^2 supplémentaires et compte donc pour 9m^2 pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre**.

Aire de stationnement « classique » de 16 places

4 m^2 d'espaces de pleine terre végétalisés ;



4 arbres plantés dans des fosses ;



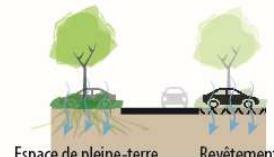
places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.



→ Sans bonus, seul 4m^2 sont comptabilisés en espaces de *pleine terre** végétalisés*

Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

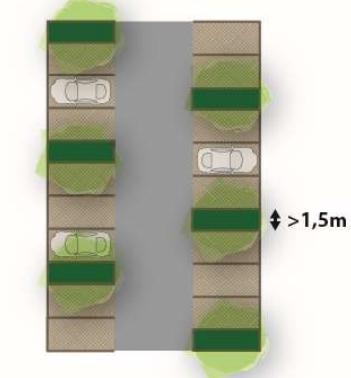
48 m^2 d'espaces de pleine terre végétalisés ;



6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ après Bonus : les 48m^2 sont bonifiés et comptent pour 144m^2 ($16 \times 9 \text{m}^2$) d'espace végétalisé*



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

- e) Pour les **constructions*** nouvelles de plus de 50 logements (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume de la construction.
- f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
 - lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG

- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

UA

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

UB

- g) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 12 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Organisation d'un maillage interne ;

→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

- e) Les *accès** :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

DG

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UA

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UB

UC

UP

Article 13 – Desserte par les réseaux

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Imperméabilisation des sols ;
- Traitement de la 5^e façade.

UE

- a) En cas de projet sur un *terrain** , sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

UEs

UEt

Eau potable

UQ

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UV

Eaux usées

AU

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

A

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain** , à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

N

Lex

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
 - de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	

DG

Rejet dans le réseau unitaire

Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable

volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public

UA

UB

UC

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
 - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

Réseaux d'énergie et communications numériques

- I) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

UV

AU

A

N

- n) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG

Zones UP

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UP

Les zones UP permettent notamment le développement de l'**habitat individuel** sous toutes ses formes (pavillonnaire individuel, habitat intermédiaire...). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM

UP1 Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 10 %.**

UE

UP2a Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 15 %.**

UEs

UP2b Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.**

UEt

UP3 Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 30 %.**

UQ

UP4 Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 40 %.**

UV

Rappels

AU

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UP.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UP.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

A

N

Lex

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (□) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (□) ou interdits (■).

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admises sous condition (cf. article 1c)	
	<i>Exploitation forestière*</i>		
Destination	Habitation	admises sous condition (cf. articles 1h,1i 1j et 1k)	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i>		
	<i>Hébergement*</i>		
Destination	Commerce et activité de service		cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admises sous condition (cf. article 1d)	
	<i>Restauration*</i>		autorisées
	<i>Commerce de gros*</i>	interdites	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>		autorisées
	<i>Hôtel*</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	interdites	autorisées
	<i>Cinéma*</i>		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	autorisées	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>		autorisées
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	interdites	
	<i>Équipements sportifs*</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	autorisées	

DG

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations			
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admis sous condition (cf. article 1e)			
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>				
	<i>Bureau*</i>	interdites	autorisées		
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>				
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous			
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits			
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol					
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...					
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admis sous condition (cf. article 1g)		
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h et 1i)			

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

Dans l'ensemble des zones UP :

UV

- c) Sont admises les *constructions** des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Artisanat et commerce de détail* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à :
 - en UP1, 250 m² ;
 - dans les autres zones UP, 625 m².
- e) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Industrie* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et « Entrepôt* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 250 m².
- f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- g) Excepté en UP1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple :

A

N

Lex

réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

- h) Dans le cas de logement individuel et/ou d'habitat intermédiaire de moins de 4 logements, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
 - Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface par logement et qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
 - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.
- i) Dans le cas d'opérations à partir de 4 logements d'habitat intermédiaire, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m², par logement, pour permettre des stationnements communs souterrains**, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - aux exigences de l'article 11;
 - et sans contrevenir à l'application des autres articles du PLUi.
- j) Dans le cas d'un aménagement paysager du terrain, sont admis les affouillements et exhaussements du sol sous condition :
 - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
 - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

En outre, en UP1 :

- k) En UP1, sont admises les *constructions** de la **destination « Habitation »** à condition qu'à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des *constructions** (neuves et existantes, *annexes** et *extensions** incluses) soient inférieures ou égales à 300 m² ;

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'*annexe**...) sont :**
 - **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UP

DG

plancher totale des nouvelles *constructions** ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des *constructions** démolies.

UA

EXEMPLE D'APPLICATION : En UP3, en cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 1 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 625 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 1 300 m².

UB

Article 3 – Mixité fonctionnelle

UC

Non réglementé

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

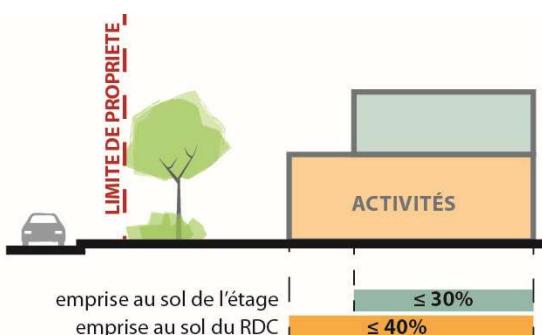
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à :
 - en UP1, 10 % de la surface du *terrain** ;
 - en UP2a, 15 % de la surface du *terrain** ;
 - en UP2b, 20 % de la surface du *terrain** ;
 - en UP3, 30 % de la surface du *terrain** ;
 - en UP4, 40 % de la surface du *terrain**.
- b) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

En UP3 par exemple, lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 40 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.



- c) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

DG

Article 5 – Hauteur des constructions*

UA

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 5 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

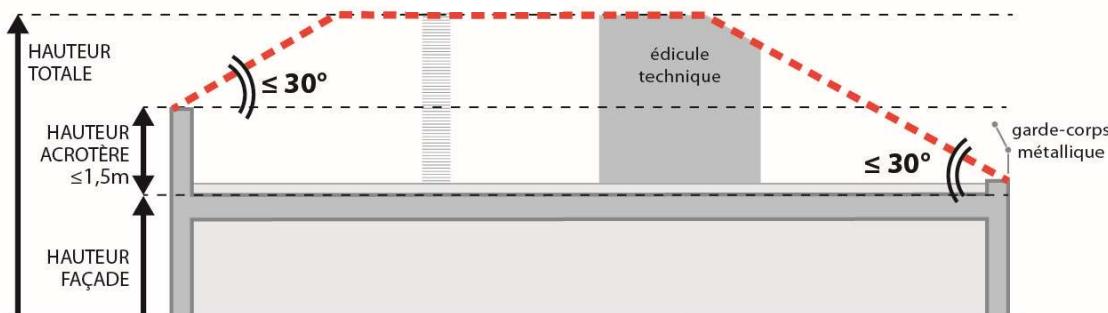
UB

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :
 - pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », 13 mètres ;
 - pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 10 mètres ;
 - pour les autres destinations, 7 mètres.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

UC

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

UP



UM

Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

UE

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

UEs

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

UEt

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

UQ

UV

AU

A

N

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Construction dans la pente.

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 4 mètres.**

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques* ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-dessous :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou des *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les *plateformes*, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** ;

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

UA

UB

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

UP

UM

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

UEs

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UEt

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions* qui s'adossent à une construction préexistante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

UQ

UV

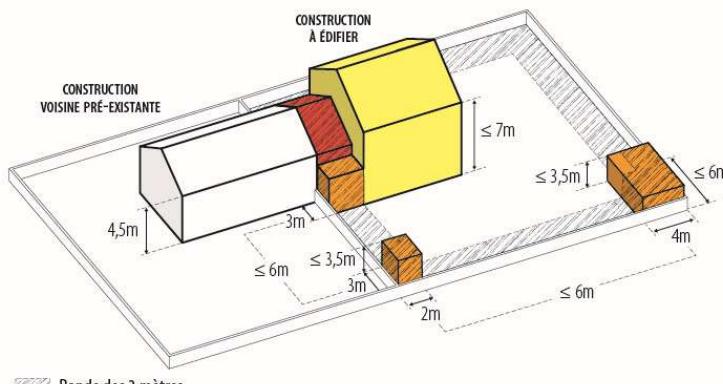
AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UP



■ Bande des 3 mètres

Construction à édifier

- Volume en dehors de la bande des 3 mètres
- Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une construction voisine
- Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.

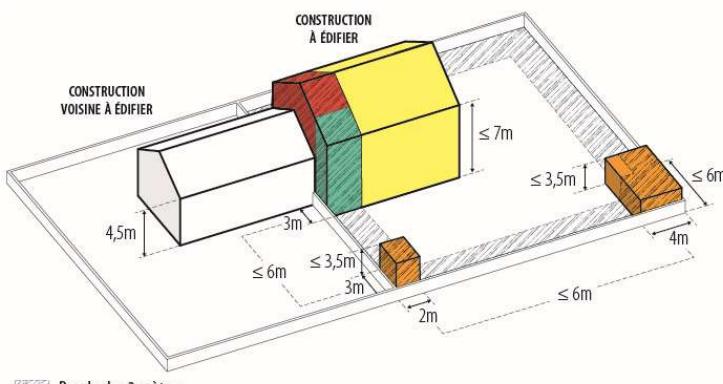
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).

Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) et excepté en UP1 :

- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



■ Bande des 3 mètres

Construction à édifier

- Volume en dehors de la bande des 3 mètres
- Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une construction voisine
- Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine
- Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une construction voisine mais inscrit dans le prolongement des parties adossées

Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des *constructions** adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des *constructions** non adossées à une construction voisine mais inscrites dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

b) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

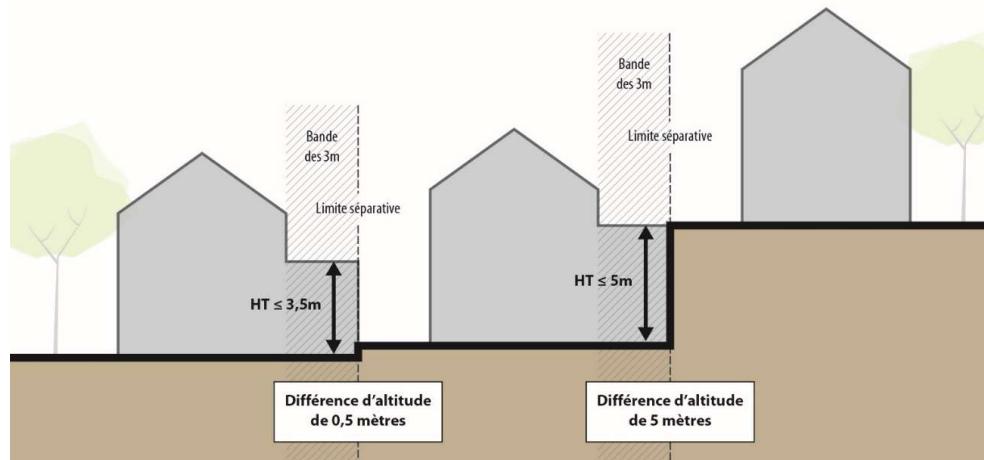
UV

AU

A

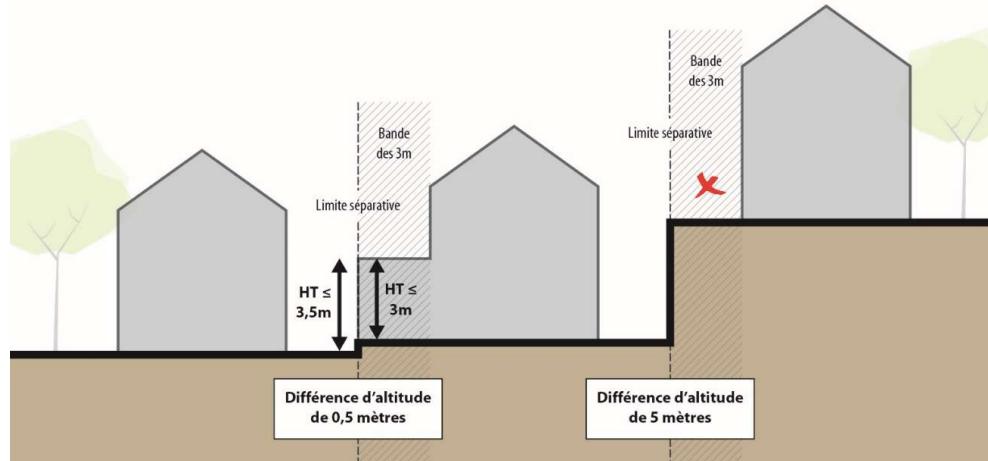
N

Lex



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

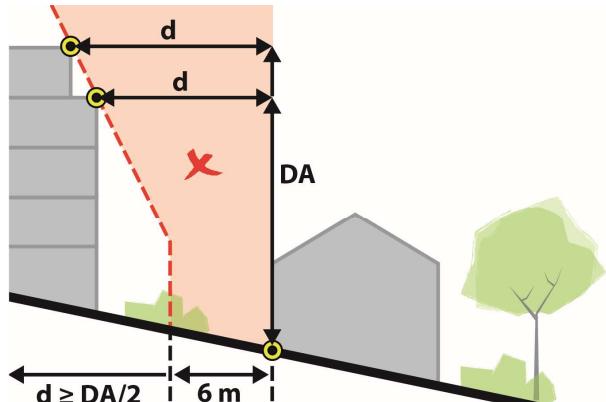
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 6 \text{ mètres}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

- b) Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrans** par exemple), l'article 8a ne s'impose pas.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UP

DG

Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

UA

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UB

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Construction dans la pente ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) **Les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les acrotères* et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) **Les locaux techniques*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

- g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

DG

- h) **Les installations techniques*** prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

UA

- i) En cas de *constructions** neuves sous forme d'opération d'ensemble, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

UB

Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

UC

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

UP

Clôtures

UM

DIMENSION

UE

- j) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

UEs

- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

UEt

- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :

UQ

- 0,80 mètre dans les communes de :
 - Ceyreste ;
 - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
 - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

UV

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

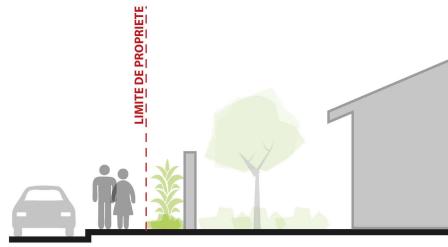
AU

A

N

Lex

- m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale.** Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

TRAITEMENT

- n) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- q) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- r) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Construction dans la pente ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
- Imperméabilisation des sols.

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé de respecter les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à agraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
 - d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés

DG

- et en créant des *espaces végétalisés** en *pleine terre** sur le *terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emplacements au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée** en *pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

UA

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

UB

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

UC

- c) La surface totale des *espaces végétalisés** est supérieure ou égale à :

- en UP1, 70 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2a, 65 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2b, 60 % de la surface du *terrain** ;
- en UP3, 50 % de la surface du *terrain** ;
- en UP4, 40 % de la surface du *terrain**.

UP

- d) Toutefois et excepté en UP1, la surface totale minimale des *espaces végétalisés** définie par l'article 10b est diminuée de 10 points soit 55 % en UP2a, 50 % en UP2b, 40 % en UP3 et 30 % en UP4 :

- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - « Industrie* » ;
 - « Entrepôt* » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

UE

- e) Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c), la surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

UQ

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

UV

- f) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

AU

- g) Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :

- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

A

- h) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

N

Lex

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 11 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Construction dans la pente.

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

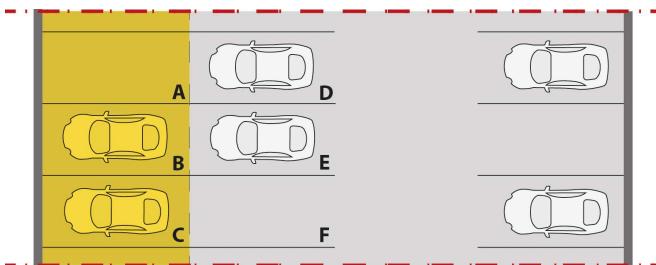
MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

DG



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves.
Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ **Logement*** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m ² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m ² de surface de plancher créées ou en cas d' <i>opération d'ensemble*</i> . • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m ² .

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UP

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UP

DG

→Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 60 m² de surface de plancher.Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none">Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Artisanat et commerce de détail*	
→ Commerce de gros*	
→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*	
→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 125 m² de surface de plancher.Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none">Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none">En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UP

à Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> ou <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des <i>constructions*</i> , de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

DG

→**Industrie***→ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés***

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Gestion du stationnement

- c) **Pour les *constructions** nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination) et/ou d'habitat intermédiaire de moins de 4 logements, les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des *constructions**.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des *constructions**, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non...

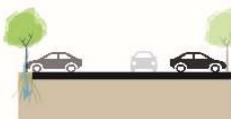
- d) **Pour les *constructions** nouvelles d'habitat intermédiaire**, à partir de 4 logements, en cas de réalisation d'espaces de stationnement commun à l'opération, les places exigées par l'article 11a) peuvent être aménagées en souterrain.
- e) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige*** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- f) Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes : :
- elles comportent un nombre de places : ≥ 3 places ;
 - et elles intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés* à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
 - et elles comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
 - et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Si les conditions précédentes sont respectées, les *espaces végétalisés** de 3m² existants sont bonifiés de 6m² supplémentaires et compte donc pour 9m² pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre**.

DG

Aire de stationnement « classique » de 16 places

4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;



4 arbres plantés dans des fosses ;

places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Sans bonus, seul 4m² sont comptabilisés en espaces de *pleine terre** végétalisés*



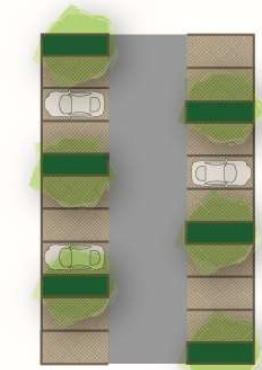
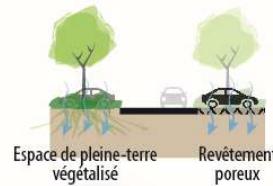
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ après Bonus : les 48m² sont bonifiés et comptent pour 144 m² (16 x 9 m²) d' espace végétalisé*



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11e

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

- g) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
 - lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

- h) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 12 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Organisation du maillage interne ;

→ Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;

→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

DG

UA

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UB

UC

UP

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UM

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Imperméabilisation des sols.

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes constructions* ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- c) Toutes constructions* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou, en UP1 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm), dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

DG

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
 - de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire				
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
 - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;

Lex

- Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

- l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

Défense incendie

- n) Les constructions* doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Zones UM

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM1 Zones dans lesquelles **les constructions*** nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées mais dans lesquelles les extensions limitées sont admises.

└ **UM1j** ... avec des règles spécifiques pour les zones urbaines du cordon du Jaï.

UM2 Zones dans lesquelles **les constructions*** nouvelles d'habitation sont admises mais avec une **constructibilité très limitée**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UM.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UM.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	UM1	UM2
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admis sous condition (cf. article 1c)	
	<i>Exploitation forestière*</i>		
Destination	Habitation	interdites	admis sous condition (cf. article 1f)
	<i>Logement*</i>		
Sous-destinations	<i>Hébergement*</i>		
Sous-destinations	Commerce et activité de service	interdites	
	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>		
	<i>Restauration*</i>		
	<i>Commerce de gros*</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>		
	<i>Hôtel*</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>		
	<i>Cinéma*</i>		
Sous-destinations	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	interdites	
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	admis sous condition (cf. article 1d)	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	interdites	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>		
	<i>Équipements sportifs*</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>		

DG

		UM1	UM2
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	<i>Industrie*</i> <i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i> <i>Bureau*</i> <i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		interdites
	Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous	
	Campings et parcs résidentiels de loisirs		
	Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
	Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		interdits
	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1e)	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

Dans l'ensemble des zones UM :

- c) Sont admises les *constructions** des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admis les ouvrages, les installations et les *constructions** des **sous-destinations « Lieux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* »** à condition :
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
 - à la fourniture d'eau ;
 - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
 - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...) ;
 - au traitement collectif des eaux usées ;
 - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
 - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques ou de stationnement induits par ces *constructions**;
 - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

En outre, en UM2 :

- f) En UM2, sont admises les *constructions** de la **destination « Habitation »** à condition qu'à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des *constructions** (neuves et existantes, *annexes** et *extensions** incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

Dans l'ensemble des zones UM :

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, **changement de destination**, **création d'annexe...**) sont :**
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics* »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

DG

En outre, dans toutes les zones UM1 :

- c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** et les **constructions annexes*** des **constructions légales*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
- que la surface de plancher totale des **extensions*** et des **constructions annexes*** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (**extensions*** et **constructions annexes*** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (**extensions*** et **constructions annexes*** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².
- d) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des **constructions légales*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** à condition que la surface de plancher après reconstruction soit inférieure ou égale à la surface de plancher des **constructions*** avant démolition.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UQ

UV

AU

A

N

Lex

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est :
 - en UM1, non réglementée ;
 - en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions*

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 5 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

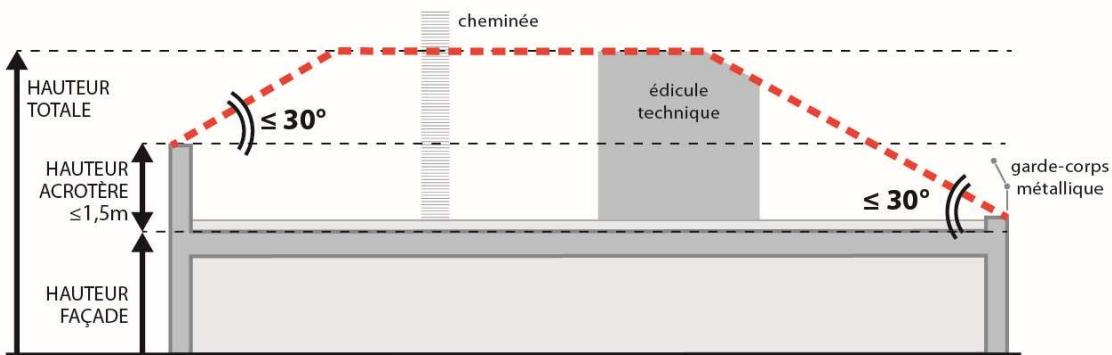
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :
 - en UM1j, 4 mètres ;
 - dans les autres zones UM1 et en UM2 :
 - pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », 13 mètres ;
 - pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 10 mètres ;
 - pour les autres destinations, 7 mètres.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UM

DG



UA

UB

UC

UP

UM

Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Construction dans la pente.

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

UA

UB

UC

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;

→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

UP

UM

UE

UEs

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UEt

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions* qui s'adossent à une construction préexistante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

UQ

UV

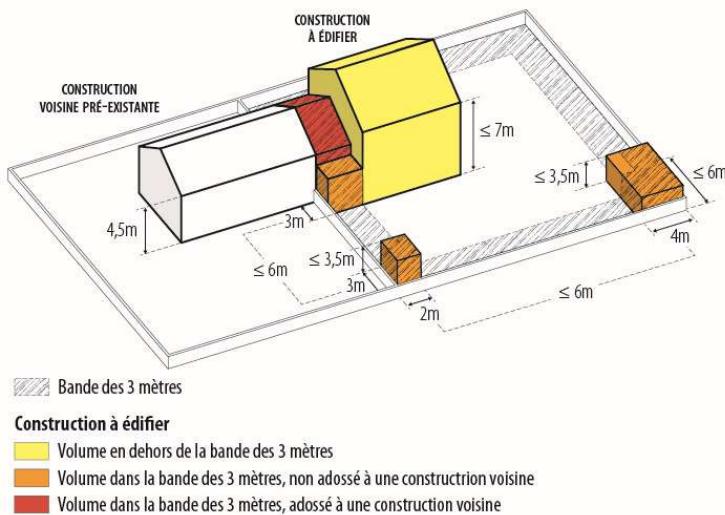
AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UM



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adosSENT à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

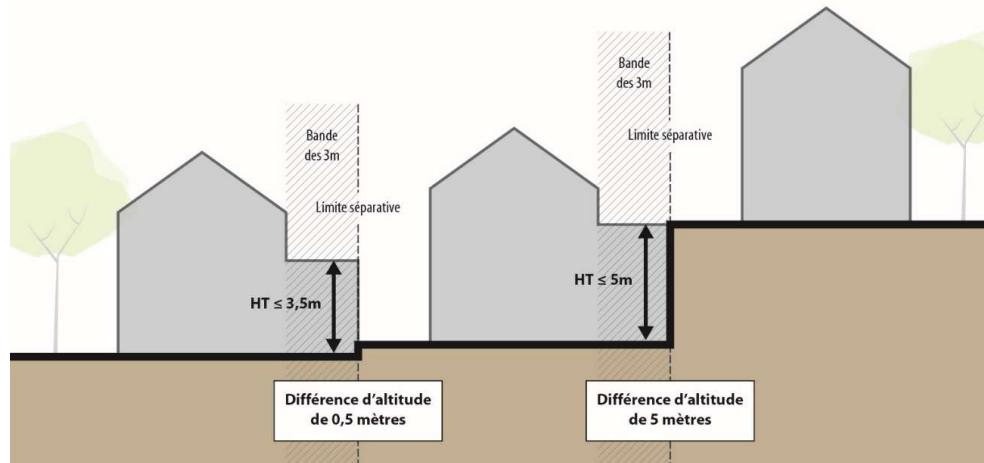
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adosSENT pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

DG



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UA

UB

UC

UP

UM

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *ligne séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *ligne séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *ligne séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *ligne séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *ligne séparative** concernée.. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

UE

UEs

UEt

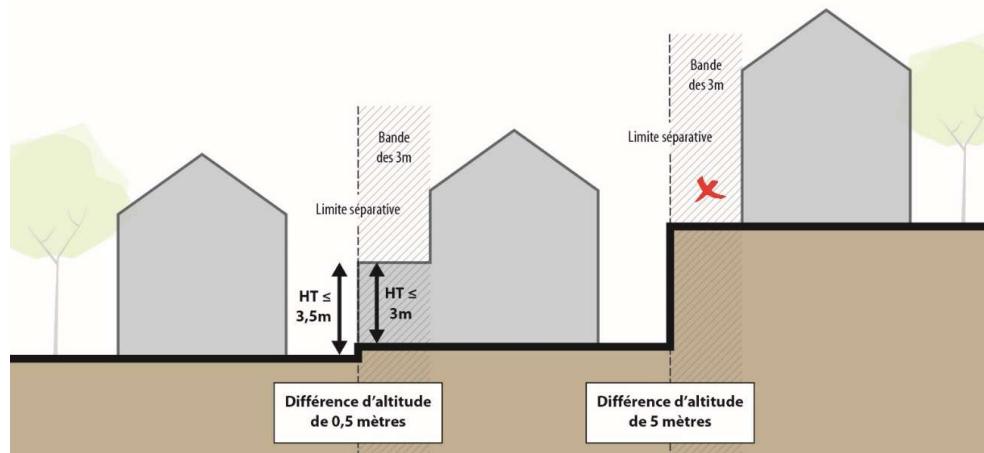
UQ

UV

AU

A

N



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lex

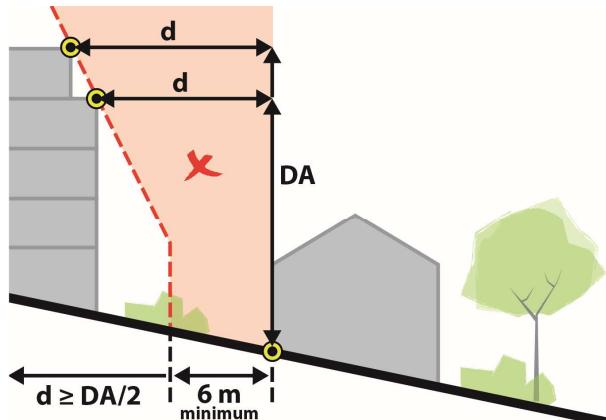
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- **Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;**
- **Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.**

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 6 \text{ mètres}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

- b) Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrans** par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 – Qualité des *constructions**

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Construction dans la pente ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

UC

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) **Les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les acrotères* et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) **Les locaux techniques*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Installations techniques

A

- g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

N

Lex

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

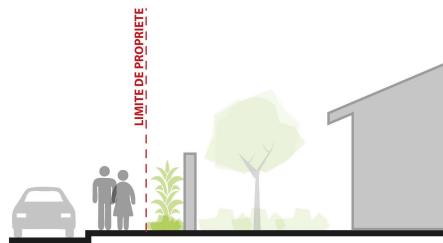
Clôtures

DIMENSION

- i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
 - 0,80 mètre dans les communes de :
 - Ceyreste ;
 - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
 - Plan-de-Cuques ;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

- l) Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une **haie végétale**. Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
 - À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9l.

TRAITEMENT

- m) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

DG

- p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- q) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.
- r) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.
- s) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied...

UA

UB

UC

UP

UM

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

UE

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- Construction dans la pente ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
- Imperméabilisation des sols.

UEs

UEt

UQ

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
 - d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés** en *pleine terre** sur le *terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée** en *pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

UV

AU

A

N

Lex

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) **En UM1 et UM2, la surface totale des espaces végétalisés*** est supérieure ou égale à 75 % de la surface du *terrain**.
- d) **La surface totale des espaces de pleine terre*** est :
 - en UM1j, supérieure ou égale à 15 % de la surface du *terrain** ;
 - en UM1 et UM2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés dans le 10a).

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- f) **Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 11 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Construction dans la pente.

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

DG

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :

- Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

UA

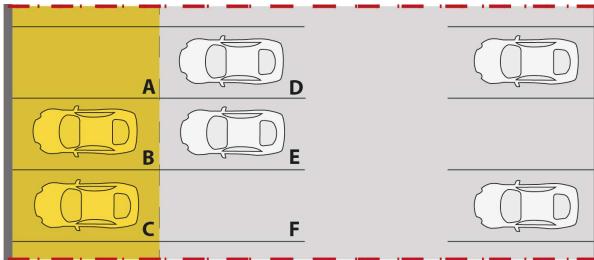
UB

UC

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

En jaune, les places commandées.

UP



Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

UM

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UE

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions* neuves.

UEs

Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UM

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. <p><u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé plus de 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

DG

→ Restauration*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m ² .
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .

→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .

Lex

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

- c) **Pour les *constructions** nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a sont aménagées à l'extérieur du volume des *constructions**.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des *constructions**, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...

- d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige*** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

- e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
 - lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

- f) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 12 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Organisation du maillage interne ;

→ Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;

→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

UC

Voies

UP

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des -caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UEs

UET

Accès

UQ

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

UV

AU

A

N

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Lex

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Imperméabilisation des sols.

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

DG

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

UA**UB****UC****UP****Eaux pluviales**

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
 - de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

UM**UE****UEs****UEt****UQ****UV****AU****A****N****Lex**

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UM

Rejet dans le réseau unitaire

Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable

volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
 - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

- I) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

- m) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

Zones UE

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UP

Les zones UE couvrent notamment les **zones d'activités économiques dédiées**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM

UEa	Zones principalement dédiées au développement d' activités industrielles et logistiques .
└ UEa1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ UEa2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

UE

UEb	Zones principalement dédiées au développement d' activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux .
└ UEb1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ UEb1m	... et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.
└ UEb1p	... et des dispositions spécifiques relatives à des enjeux paysagers particuliers.
└ UEb2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.
└ UEb2m	... et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.

UEs

UET

UQ

UEc	Zones ouvertes à toutes les activités économiques, y compris commerciales .
└ UEc1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ UEc2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

UV

AU

Rappels

A

N

Lex

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UE.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UEa	UEb	UEc
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>		interdites	
	<i>Exploitation forestière*</i>			
Destination	Habitation			
Sous-destinations	<i>Logement*</i>		interdites	
	<i>Hébergement*</i>			
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>			
	<i>Restauration*</i>			
	<i>Commerce de gros*</i>			
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	admises sous condition (cf. article 1d)		autorisées
	<i>Hôtel*</i>			
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>			
	<i>Cinéma*</i>	interdites		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>		autorisées	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>			
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	admises sous condition (cf. article 1 e et 1f)		
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>			
	<i>Équipements sportifs*</i>			
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	interdites		

DG

		UEa	UEb	UEc		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations				
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	autorisées	autorisées	autorisées		
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>					
	<i>Bureau*</i>	admises sous condition (cf. article 1g)				
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	autorisées				
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous				
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	interdits	interdits		
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol						
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		autorisées				
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1c)				
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)		autorisées				

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UET

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Conditions relatives aux constructions*, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Dans l'ensemble des zones UE :

- c) Sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

En outre, en UEa et UEb :

- d) En UEa et UEb, sont admises les *constructions** de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
 - et que ces *constructions** soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
 - et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des *constructions**, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
 - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
 - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

- les surfaces de plancher maximales des *constructions** par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;

- et la surface de plancher totale des *constructions** de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².
- e) En UEa et UEb, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* »** à condition qu'elles correspondent à des établissements de formation professionnelle qui, excepté sur le site Valentine Vallée Verte, doivent être liés à des activités présentes dans la zone.
- f) **En UEa et UEb**, lorsque la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » est existante sur un *terrain** à la date d'approbation du PLUI, de nouvelles constructions de la même sous-destination sont permises sur le même *terrain**. ,

En outre, en UEa :

- g) En UEa, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Bureau* »** à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (extension*, changement de destination, création d'annexe...)** sont :
 - **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admissons sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination... .
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les *extensions** de toutes les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUI dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :
 - que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUI.
- c) **En UEa et UEb**, en dehors des *pôles de vie** et nonobstant les articles 1, 2a et 2b, sont interdits les changements de destination des *constructions** de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « Commerce et activité de service ».
- d) **En UEa et UEb**, lorsque la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » est existante sur un *terrain** à la date d'approbation du PLUI, les évolutions de ces constructions sont autorisées nonobstant l'article 1a) et 2a).

DG

Article 3 – Mixité fonctionnelle

- a) En UEb1m et UEb2m, la surface de plancher totale, à l'échelle d'un *terrain**, des *constructions** nouvelles de la **sous-destination « Bureau*»** ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher totale des *constructions** nouvelles.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des *constructions**

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à :
 - en UEb1p, 50 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones, 65 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des *constructions**

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :
 - 10 mètres en UEa1, UEb1, UEb1m, UEb1p et UEc1 ;
 - 18 mètres en UEa2, UEb2, UEb2m et UEc2.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

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

UP

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

UE

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**.

UEs

UEt

UQ

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a

Dans le cas d'une *extension** d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

AU

A

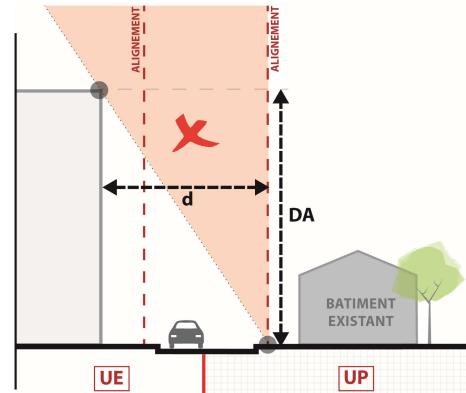
N

Lex

- b) Lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points, avec un minimum de 4m soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \text{ soit } d \geq \frac{DA}{1,5} \text{ avec min 4m}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraint : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

- a) **Excepté en UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

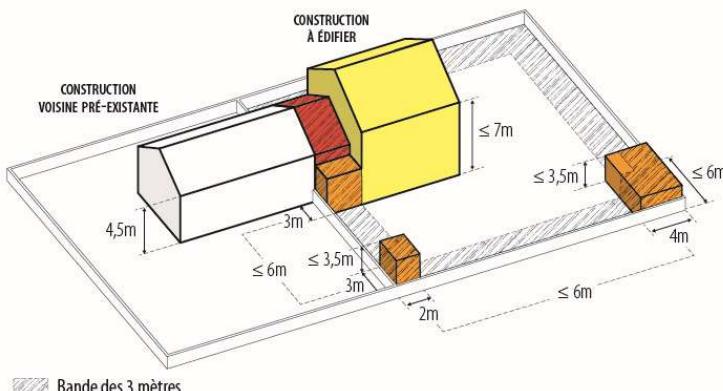
~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UE

DG



Bandes des 3 mètres

Construction à édifier

- Volume en dehors de la bande des 3 mètres
- Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une construction voisine
- Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

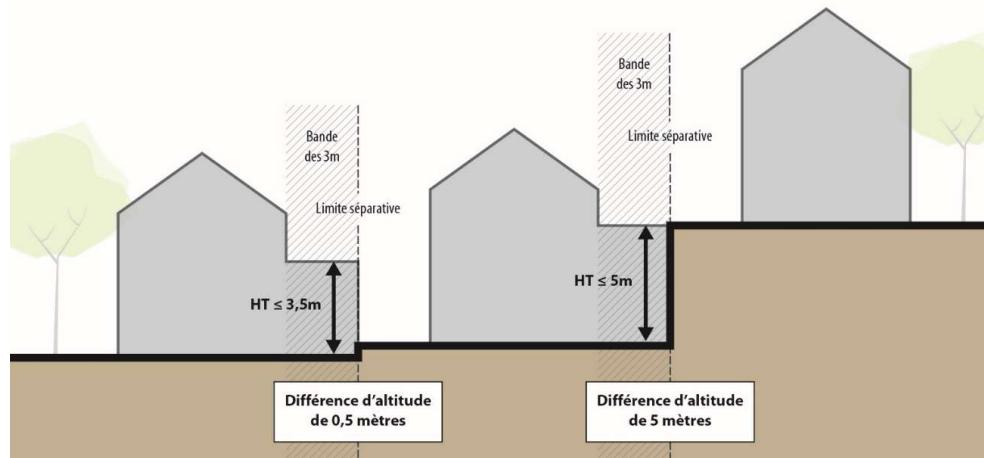
A

N

Lex

b) Enfin, afin de tenir compte :

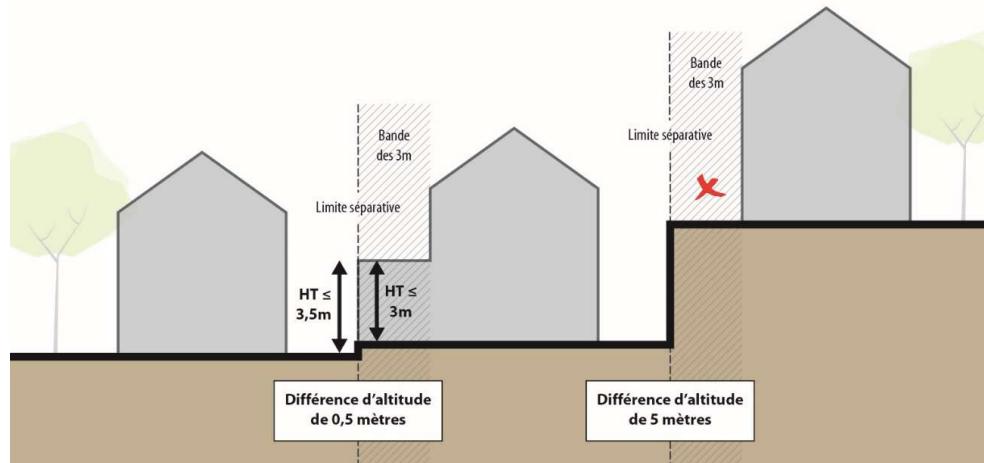
- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

DG



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UA

UB

UC

UP

UM

- c) Hormis dans le cas où le terrain est riverain d'une zone UA, UB, UC, UD, UM, AU (hors zone AUE), les rampes d'accès voiture aux niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
 - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.
- Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

UE

UEs

- d) En UEB1p, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 4 \text{ mètres}$$

UQ

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UV

- e) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

AU

A

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

N

Lex

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :
- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
 - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 – Qualité des *constructions**

UB

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

UC

Intégration des *constructions** dans le paysage

UP

- b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les *constructions** à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).
- e) Les murs pignons, les *acrotères** et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.
- f) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.
- g) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des *constructions**.
- h) Les *installations techniques** doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.
- i) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Clôtures

DIMENSION

- j) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9.h à 9.j

Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.

TRAITEMENT

- m) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'un *espace végétalisé**.
- o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- q) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

DG

- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés* en pleine terre** sur le *terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée* en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

UA

UB

UC

UP

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) **En UEb1p, la surface totale des espaces végétalisés*** est supérieure ou égale à 30 % de la surface totale du terrain. Au moins la moitié de ces *espaces végétalisés** exigés doit être en *pleine terre**.
- d) **La surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale à :
- en UEc et UEb, 15 % de la surface totale du terrain ;
 - en UEc, 20 % de la surface du terrain.

Ces *espaces de pleine terre** exigés doivent être totalement végétalisés.

UM

UE

UEs

Traitements des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

UET

- e) **Les espaces libres*, notamment les délaissés des aires de stationnement**, doivent être, le plus souvent possible, plantés en *pleine terre** ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...).
- f) **Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 200 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11
- g) **Les espaces situés entre les constructions* et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés sur au moins deux tiers de leur longueur.**

UQ

UV

AU

A

N

Lorsque ces espaces sont d'une profondeur suffisante – c'est-à-dire quand les *constructions** sont implantées à une distance des *emprises publiques** ou des voies* supérieure ou égale à 4 mètres – ils doivent être plantés, d'*arbres de haute tige* en *pleine terre**.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la longueur sur *emprise publique** ou *voie** est inférieure à 20 mètres.

Lex

- h) **Les espaces végétalisés* exigés par les articles 10b et 10c ne peuvent pas être utilisés comme aire de stationnement.**

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

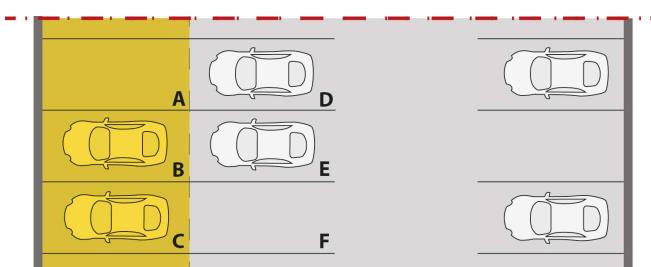
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves.

Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

DG

→ Hôtel* et Autres hébergements touristiques*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m ² .	UA
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m ² .	UB
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UC
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .	UP
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).	UM

→ Restauration*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m ² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m ² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.	UEt
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m ² .	UQ
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UV
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .	AU

Lex

- **Artisanat et commerce de détail***
- **Commerce de gros***
- **Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle***
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
<ul style="list-style-type: none"> → Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition* 	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> ou <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des <i>constructions*</i> , de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Vélos	

DG

→ Bureau*		UA
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m ² de surface de plancher.	UB
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m ² de surface de plancher.	UC
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée	UP
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m ² de surface de plancher.	UM
→ Industrie*		UE
→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		UEs
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.	UEt
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.	UQ
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UV
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .	A

N**Lex**

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UE

→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; • 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. <p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés ; • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

DG

Gestion du stationnement

- c) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des *constructions** et installations doivent être assurés en dehors des *entreprises publiques** ou *voies**, sur des emplacements prévus à cet effet.
- d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins :
- en UEb1p, deux arbres pour quatre places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés en pleine terre ;
 - dans les autres zones, un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- e) **Les aires de stationnement en plein air et les aires de stockage** sont :
- positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou, à défaut, sur le côté ;
 - dissimulées de l'*entreprise publique** ou de la *voie** par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des *espaces libres**.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.
- f) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

DG

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UA

UB

UC

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UP

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UM

UE

Article 13 – Desserte par les réseaux

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

UEs

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UEt

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

UQ

UV

AU

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les terrains *difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
 - et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UE

- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

- f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- g) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
- de
 - *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet dans le réseau unitaire		
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

DG

- h) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :

- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
- Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

UA

- i) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.

UB

- j) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UC

Réseaux d'énergie et communications numériques

UP

- k) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- l) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

UM

UE

Défense incendie

UEs

- m) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UE

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UES

UET

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Zones UEs

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UEs couvrent les **zones d'activités économiques spéciales**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEsA Zone dédiée au fonctionnement et au développement de l'**aéroport Marseille-Provence** et d'activités qui y sont liées.

UEsP Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du **Grand Port Maritime de Marseille (GPMM)**

└ **UEsP1** Partie sud du GPMM (entre J4 et forme 10).

└ **UEsP2** Partie nord du GPMM (au nord de la forme 10).

UEsC Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du **domaine public portuaire des Chantiers Navals et du Port Vieux de La Ciotat**.

└ **UEsC1** Zone d'interface ville-port à La Ciotat.

└ **UEsC2** Chantiers navals de La Ciotat.

UEsN Zone dédiée au fonctionnement et au développement des **autres ports**, aux activités nautiques et aux zones de plaisance.

└ **UEsN1** Autres ports, bases nautiques et zones de plaisance.

└ **UEsN2** Base nautique du Roucas Blanc.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEs.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2		
Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations								
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	interdites	admis sous condition (cf. article 1e)	interdites	admis sous condition (cf. article 1e)	interdites				
	<i>Exploitation forestière*</i>		interdites		interdites					
Destination	Habitation	cf. sous-destinations								
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	admis sous condition (cf. articles 1c et 1d)	admis sous condition (cf. article 1f)			interdites	admis sous condition (cf. article 1m)			
	<i>Hébergement*</i>		admis sous condition (cf. article 1g)	interdites			admis sous condition (cf. article 1n)			
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations								
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admis sous condition (cf. article 1c)	admis sous condition (cf. article 1h)	admis sous condition (cf. article 1i)	interdites	admis sous condition (cf. article 1k)				
	<i>Restauration*</i>									
	<i>Commerce de gros*</i>									
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>									
	<i>Hôtel*</i>									
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>									
	<i>Cinéma*</i>	interdites				interdites	interdites			

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UEs

		UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2	DG		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations							UA		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	admis sous condition (cf. article 1c)	admis sous condition (cf. article 1h)	admis sous condition (cf. article 1i)		admis sous condition (cf. article 1l)		UB UC UP UM UE UEs			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*										
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	interdites			admis sous condition (cf. article 1i)	interdites	interdites				
	Salles d'art et de spectacles*				interdites						
	Équipements sportifs*										
	Autres équipements recevant du public*	admis sous condition (cf. article 1c)			admis sous condition (cf. article 1i)			admis sous condition (cf. article 1l)			
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		cf. sous-destinations						UET		
Sous-destinations	Industrie*	admis sous condition (cf. article 1c)	autorisées	admis sous condition (cf. article 1i)	autorisées	admis sous condition (cf. article 1k) sauf pour les cuisines dédiées à la vente en ligne* qui sont interdites		UQ UV AU			
	Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*			admis sous condition (cf. article 1j)							
	Bureau*		admis sous condition (cf. article 1h)	admis sous condition (cf. article 1i)	admis sous condition (cf. article 1i)		interdites				
	Centre de congrès et d'exposition*										

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UET

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UEs

	UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2
Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous						
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits			autorisés	interdits		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	admis sous condition (cf. article 1c)	autorisés	admis sous condition (cf. article 1j)		autorisés	admis sous condition (cf. article 1k)	
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)	autorisées						

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

En UEsA :

- c) **En UEsA, les *constructions**, activités, usages et affectations des sols admis** par l'article 1a le sont à condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de l'aéroport ;
 - et/ou liés à l'activité aéroportuaire ou aéronautique.
- d) **En outre, en UEsA, les *constructions** de la destination « *Habitation** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement de l'aéroport.

En UEsP et UEsC

- e) **En UEsP1 et UEsP2, les *constructions** de la sous-destination « *Exploitations agricoles** »** sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'aquaculture.
- f) **En UEsP et UEsC, les *constructions** de la sous-destination « *Logement** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement du port.
- g) **En UEsP1 et UEsC1, les *constructions** de la sous-destination « *Hébergement** »** sont admises à condition qu'elles répondent :
- à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des *constructions** et activités portuaires ;
 - ou à l'accueil temporaire d'équipages.

DG

- h) En UEsP1 et UEsC1, les *constructions** des **destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics* »** ainsi que de la **sous-destination « Centre de congrès et d'exposition* »** sont admises à condition :

- qu'elles soient nécessaires :
 - au fonctionnement des ports ;
 - ou aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
- ou qu'elles participent :
 - à l'intégration urbaine du port ;
 - ou :
 - en UEsP1, au rayonnement métropolitain du cœur de ville ;
 - en UEsC1, au renforcement de l'attractivité du cœur de ville ;
 - ou au développement et à l'attractivité du port.

UA

UB

UC

UP

- i) En UEsP2 et UEsC2, les **constructions*, activités, usages et affectations des sols** admis par l'article 1a le sont à condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement des ports ;
 - et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

UM

- j) En UEsP2 et UEsC1, les *constructions** de la **destination « Entrepôt* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et les dépôts et stockages en plein air** sont admis à condition :
- qu'ils soient nécessaires :
 - au fonctionnement des ports ;
 - et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
 - ou :
 - qu'ils soient de taille limitée ;
 - et qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

UE

UEs

UEt

En UEsN :

UQ

- k) En UEsN, sont admises les *constructions** des **destinations « Commerce et activité de service » et des sous-destinations « Industrie* », « Entrepôt* », et « Bureau* »** ainsi que les **dépôts et stockages en plein air** condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de la zone de plaisance concernée ;
 - et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

UV

- l) En UEsN, sont admises les *constructions** des **destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », « Équipements sportifs* » et « Autres équipements recevant du public* »** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement du port de plaisance concerné.

AU

A

- m) En UEsN2, les *constructions** de la **sous-destination « Logement* »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente permettant d'assurer la sécurité du site.
- n) En UEsN2, les *constructions** de la **sous-destination « Hébergement* »** sont admises à condition qu'elles soient liées à l'activité de la base nautique.

N

Lex

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...) sont :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admisées sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles, portuaires ou assimilées : silos, grues, portiques, radars, antennes...

UB

Article 4 – Emprise au sol des *constructions**

UC

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UP

Article 5 – Hauteur des *constructions**

UM

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** projetée des *constructions** est :
 - en UEsA, non réglementée ;
 - en UEsP1, inférieure ou égale à 22 mètres ;
 - en UEsP2, inférieure ou égale à 13 mètres ;
 - en UEsC1, inférieure ou égale à 22 mètres ;
 - en UEsC2 :
 - pour les *constructions** de la **destination « Industrie* »**, non réglementée ;
 - pour les *constructions** des **autres destinations**, inférieure ou égale à 22 mètres ;
 - en UEsN, inférieure ou égale à 10 mètres.

UE

UEs

UEt

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 5a

En UEsP1, les *hauteurs de façade** des *constructions** qui sont définies ci-avant peuvent être dépassées pour atteindre la même hauteur qu'une construction avoisinante s'inscrivant au même projet d'ensemble.

UQ

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

UV

Cette disposition ne concerne pas les *constructions** dont la *hauteur de façade** n'est pas réglementée par l'article 5a.

AU

A

N

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

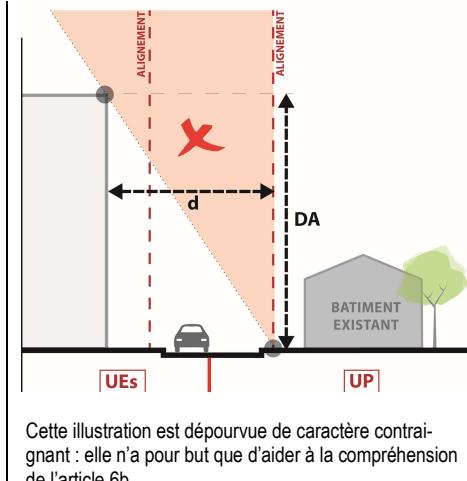
- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les constructions* peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques* ou des voies*** :
- en recherchant la meilleure inscription dans le paysage urbain ;
 - et en veillant à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

- b) **Lorsque le terrain est bordé d'une emprise publique* ou d'une voie* sur laquelle est positionnée une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport à cette emprise publique* ou voie* existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :**

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \text{ soit } d \geq \frac{DA}{1,5}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraint : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une limite séparative* correspond à une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

DG

- b) **En outre**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **dans les zones UEsP situées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, le tout divisé par deux, sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{(DA - 3)}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

UA

UB

UC

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UP

- c) **Dans les autres cas**, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), l'implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives est libre.

UM

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UE

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

UEs

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.
- b) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

Clôtures

DIMENSION

- c) **La hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- d) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- e) En limite des *emprises publiques** ou *voies** sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9b à 9d

Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité ou pour respecter des prescriptions des autorités douanières.

TRAITEMENT

- f) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- g) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

DG

- h) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

UA

Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

UB

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

UC

Article 10 – Qualité des espaces libres

UP

- a) Les *espaces libres** situés au contact d'une zone autre que UEs doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Article 11 – Stationnement

UM

Dans l'ensemble des zones UEs

UE

- a) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des *constructions** et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques** et à l'intérieur du domaine concerné (ferroviaire, aéroportuaire ou portuaire).
- b) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.
- c) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UEs

En outre, en UEsP

UQ

- d) En UEsP, sont soumises aux dispositions de l'article 11 de la zone UA :
- les *constructions** édifiées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
 - les *constructions** :
 - édifiées en dehors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
 - et dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire.
- e) Toutefois (c'est-à-dire nonobstant des dispositions de l'article 11 de la zone UA), en UEsP, pour les *constructions** dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire, au moins 75% des places de stationnement à réaliser devront être closes et couvertes.

UV

En outre, en UEsC

AU

- f) En UEsC1, il est fait application les dispositions des articles 11a à 11c de la zone UB.
- g) En UEsC2, il est fait application les dispositions des articles 11a et 11b de la zone UE.

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
 - ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
 - ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

- e) Les *accès** :
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

DG

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UET

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Article 13 – Desserte par les réseaux

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

- f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.

- g) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
- de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire				
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

Si le rejet se fait directement en mer et étant donné l'absence d'enjeux en aval concernant les risques d'inondation, il n'est pas nécessaire de dimensionner des ouvrages de compensation pour réduire les volumes des débits générés par le ruissellement. Toutefois, dans ce cas, la qualité du milieu récepteur est un enjeu fort et des ouvrages de réduction de la pollution doivent être imposés sur ces *terrains** (piègeage des macro-déchets, traitement notamment des matières en suspension, des hydrocarbures, des métaux lourds et de la bactériologie).

- h) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :

DG

- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
- Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

UA

- i) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- j) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UB

UC

UP

Réseaux d'énergie et communications numériques

UM

- k) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télé-communication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- l) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9h).

UE

UEs

Défense incendie

UEt

- m) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UEs

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Zones UEt

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UEt sont principalement vouées au développement des **hébergements touristiques**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEt1 Zone dédiée au développement de l'**hôtelierie** et d'activités commerciales et de services complémentaires.

UEt2 Zone dédiée à l'aménagement de **campings** ou de **parcs résidentiels de loisirs** et d'activités commerciales et de services complémentaires.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEt.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination		UEt1	UEt2
Sous-destinations	Exploitation agricole ou forestière	interdites	
	<i>Exploitation agricole*</i>		
Sous-destinations	<i>Exploitation forestière*</i>		
			cf. sous-destinations
Sous-destinations	Habitation	interdites	
	<i>Logement*</i>		admis sous condition (cf. article 1g)
Sous-destinations	<i>Hébergement*</i>		interdites
			cf. sous-destinations
Sous-destinations	Commerce et activité de service		
	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admis sous condition (cf. article 1d)	admis sous condition (cf. article 1h)
	<i>Restauration*</i>	admis sous condition (cf. article 1e)	
	Commerce de gros*	interdites	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	admis sous condition (cf. article 1e)	admis sous condition (cf. article 1h)
	<i>Hôtel*</i>	autorisées	interdites
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>		
	<i>Cinéma*</i>	interdites	
Sous-destinations	Équipements d'intérêt collectif et services publics*		
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	interdites	

DG

		UEt1	UEt2
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>		
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>		
	<i>Équipements sportifs*</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites	
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>		
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>		
	<i>Bureau*</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdites	autorisées
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		interdites	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous condition (cf. article 1f)	interdites
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		interdites	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1c)	

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Conditions relatives aux constructions*, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

Dans l'ensemble des zones UEt :

- c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**.

En outre, en UEt1 :

- d) En UEt1, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné ;
 - et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des *constructions** n'excède pas 400 m².

- e) En UEt1, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Restauration* » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné.
- f) En UEt1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert...).

En outre, en UEt2 :

- g) En UEt2, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
 - qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².
- h) En UEt2, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* », « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « Restauration* »** à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
 - et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des *constructions**, pour chacune des sous-destinations, n'excède pas 200 m².

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...)** sont :
 - **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

UC

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à :
- en UEt1, 30 % de la surface du *terrain** ;
 - en UEt2, 10 % de la surface du *terrain**.

UP

Article 5 – Hauteur des constructions*

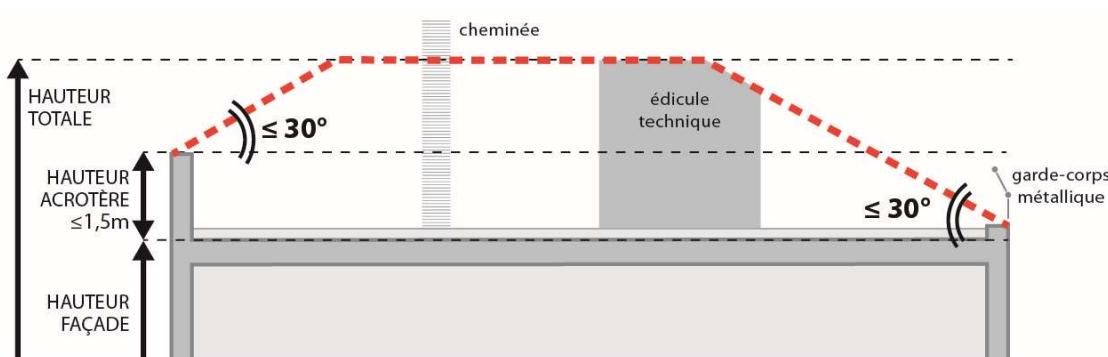
UM

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :
- en UEt1, 16 mètres ;
 - en UEt2, 7 mètres.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

UE

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

UQ



UV

Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

AU

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UEt

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

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

UM

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou *voies** existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

UE

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

UEs

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-dessous :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

- b) **En outre, en UEt1**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

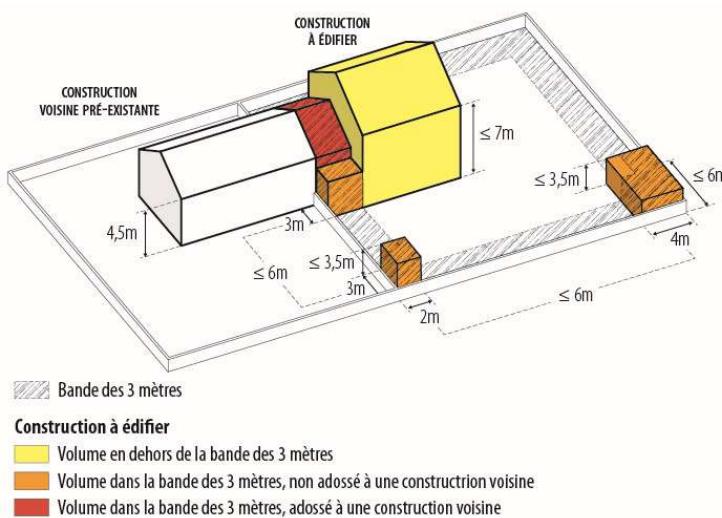
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions* qui s'adosSENT à une construction préexistante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adosSENT pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adosSENT à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

- les parties des *constructions** qui s'adosSENT à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adosSENT pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

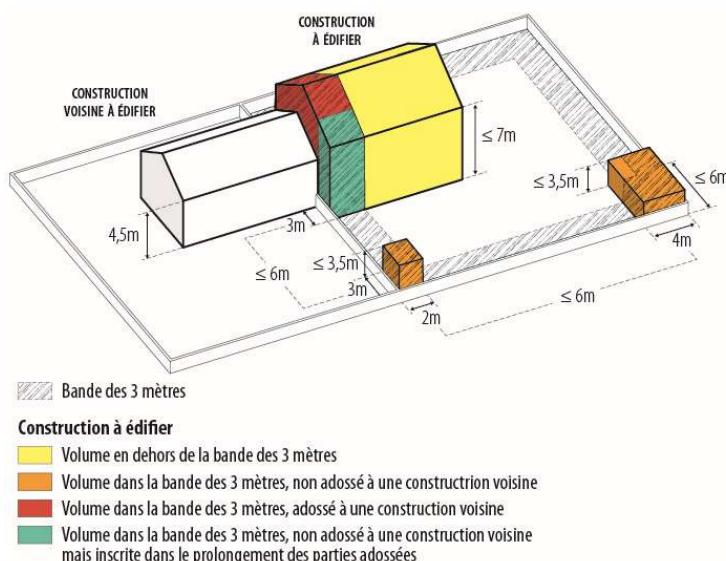
UV

AU

A

N

Lex



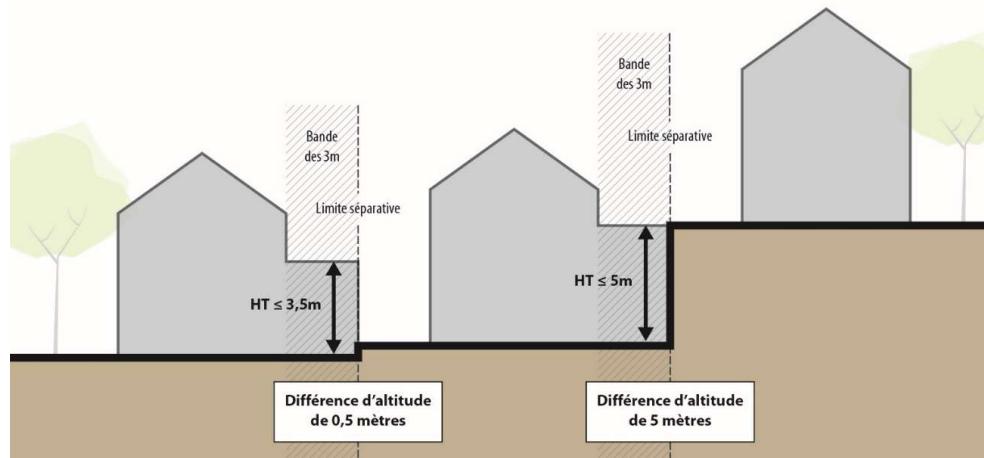
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des *constructions** adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des *constructions** non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) Afin de tenir compte :

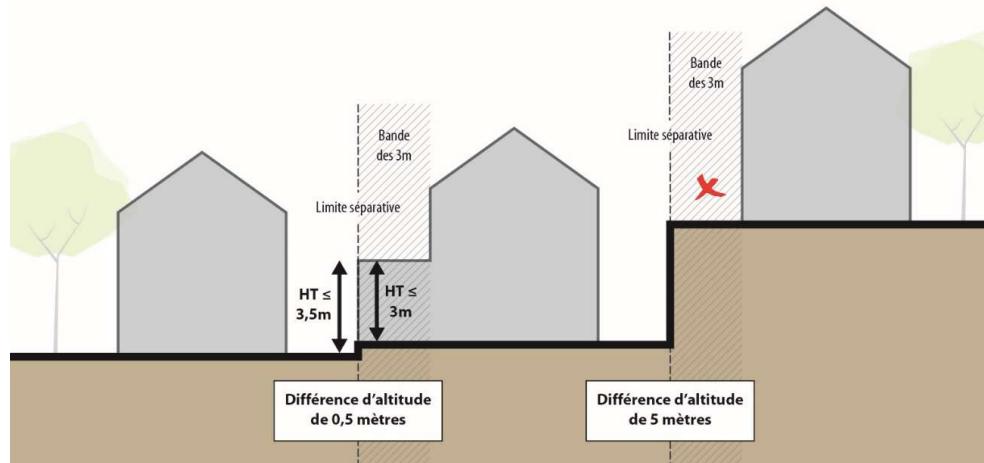
- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

DG



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

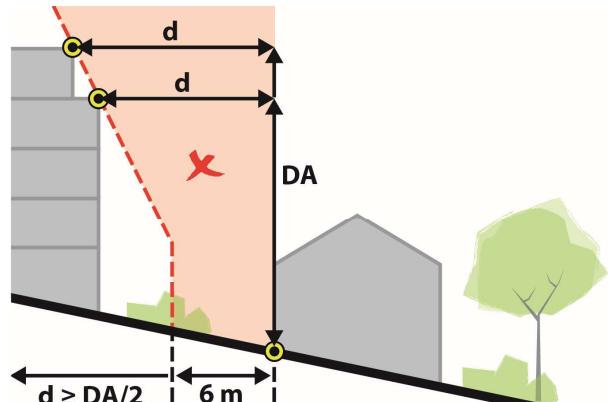
N

Lex

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- a) En UEt1, lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 6 \text{ mètres}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

- b) Toutefois, en UEt1, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) **Les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les acrotères* et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) **Les locaux techniques*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

- g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.
- i) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la

DG

composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

UA

Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

UB

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

Clôtures

UC

DIMENSION

UP

- j) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
 - 0,80 mètre dans les communes de :
 - Ceyreste ;
 - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
 - Plan-de-Cuques ;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

TRAITEMENT

UV

- m) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- o) En limite des *emprise publique** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- q) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

A

N

Lex

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés* en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée* en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

- c) La surface totale des *espaces végétalisés** est supérieure ou égale à 50 % de la *surface du terrain**.
- d) La surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés**.

Traitement des espaces libres, des espaces verts et des espaces de pleine terre

- e) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- f) Les *espaces de pleine terre** sont plantés *d'arbres de haute tige**, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11
- g) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- h) Les espaces situés entre les *constructions** et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

DG

Article 11 – Stationnement

UA

Nombre de places de stationnement

UB

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

UC

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

UP

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le **nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

UM

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

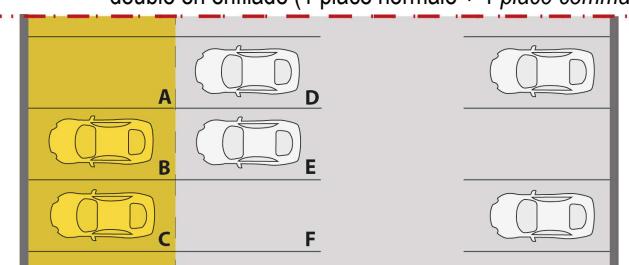
UE

- Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

UEs

En jaune, les places commandées.

UEt



UQ

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

UV

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

AU

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves. Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UEt

avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m ² .

DG

→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m ² .	UA
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m ² .	UB
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UC
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions</i> *, par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .	UP
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).	UM

→ Restauration*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m ² de surface de plancher.	UEs
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m ² .	UEt
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UQ
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions</i> *, par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .	UV

AU

A

N

Lex

→ Artisanat et commerce de détail* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .

- b) **En UET1, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :**
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

- c) **En UET1 et UET2, les aires de stationnement en plein air sont plantées d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.**
- d) **Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :**
- elles comportent un nombre de places : ≥ 3 places ;
 - et elles intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
 - et elles comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;

DG

- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

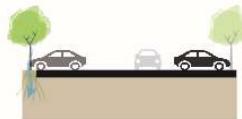
UA

Si les conditions précédentes sont respectées, les *espaces végétalisés** de 3m² existants sont bonifiés de 6m² supplémentaires et compte donc pour 9m² pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre**.

UB

Aire de stationnement « classique » de 16 places

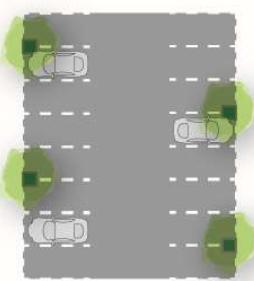
4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;



4 arbres plantés dans des fosses ;

places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Sans bonus, seul 4m² sont comptabilisés en *espaces de pleine terre* végétalisés**



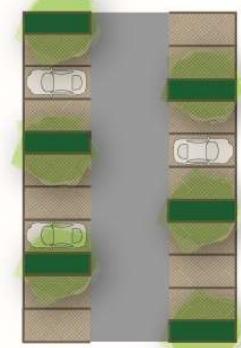
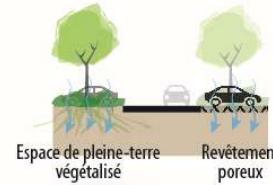
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ après Bonus : les 48m² sont bonifiés et comptent pour 144 m² (16 x 9 m²) d' *espace végétalisé**



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou *voie** une, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
 - ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
 - ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

- e) Les *accès** :
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

DG

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UA

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UB

Article 13 – Desserte par les réseaux

UC

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

UP

Eau potable

UM

- b) Toutes constructions* ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UE

Eaux usées

UEs

- c) Toutes constructions* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

UEt

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les terrains difficilement raccordables* au réseau public d'assainissement collectif ou, en UEt2 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

UQ

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

UV

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

AU

- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

A

- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :

N

- par infiltration à l'intérieur du *terrain**
- ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

Lex

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
- de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire				
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

- f) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

DG

- i) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- j) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UA

UB

UC

UP

Réseaux d'énergie et communications numériques

UM

- k) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- l) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

UE

UEs

Défense incendie

UEt

- m) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UEt

DG

Zones UQ

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UP

Les zones UQ sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM

UQI Zones principalement dédiées au fonctionnement des **infrastructures de déplacements** (autoroutes, voies ferrées...).

UE

UQP Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements de proximité**.

UEs

UQM Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements d'envergure métropolitaine (hôpitaux, universités...)**.

└ **UQM1** ... dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont admis.

└ **UQM2** ... dans lesquelles sont notamment admis des commerces et services de proximité.

└ **UQMh** ... dans lesquelles sont notamment admis les hébergements.

UQ

UQG Zones urbaines dédiées aux activités de la **Défense Nationale**.

UV

Rappels

AU

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UQ.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

A

N

Lex

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UQI	UQP	UQM1	UQM2	UQMh	UQG
Destination	Exploitation agricole ou forestière	interdites	cf. sous-destinations			interdites	
Sous-destinations	Exploitation agricole*		admis sous condition (cf. article 1f)				
	Exploitation forestière*		interdites				
Destination	Habitation	interdites	cf. sous-destinations			admis sous condition (cf. art. 1p)	
Sous-destinations	Logement*		admis sous condition (cf. art. 1g)	admis sous condition (cf. article 1i)			
	Hébergement*		admis sous condition (cf. art. 1h)	interdites			
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations	interdites	cf. sous-destinations	interdites	admis sous condition (cf. art. 1o)	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	admis sous condition (cf. art. 1n)		admis sous condition (cf. art. 1l)			
	Restauration*	interdites		admis sous condition (cf. art. 1l)			
Sous-destinations	Commerce de gros*	admis sous condition (cf. art. 1n)	interdites	admis sous condition (cf. art. 1l)	interdites	admis sous condition (cf. art. 1o)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	admis sous condition (cf. art. 1n)		admis sous condition (cf. art. 1l)			
	Hôtel*	interdites		admis sous condition (cf. art. 1l)			
Sous-destinations	Autres hébergements touristiques*	admis sous condition (cf. art. 1n)	interdites	admis sous condition (cf. art. 1l)	interdites	admis sous condition (cf. art. 1o)	
	Cinéma*	interdites		admis sous condition (cf. art. 1l)			

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UQ

Destination	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics*</i>	cf. sous-destinations	UQI	UQP	UQM1	UQM2	UQMh	UQG						
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	admises sous condition (cf. art. 1n)	autorisées				admises sous condition (cf. art. 1o)							
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>													
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	interdites												
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>													
	<i>Équipements sportifs*</i>													
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>													
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites	cf. sous-destinations				admises sous condition (cf. article 1h)							
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>		interdites	interdites	admises sous condition (cf. article 1h)									
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>													
	<i>Bureau*</i>													
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		autorisées											

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

	UQI	UQP	UQM1	UQM2	UQMh	UQG		
Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous							
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites				admis sous condition (cf. art. 1.o)			
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol								
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...								
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	admis sous condition (cf. article 1c)							
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admis sous condition (cf. article 1d)							
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1e)							
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)	autorisées							

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

En UQI, UQP et UQM :

- c) **En UQI, UQP et UQM,** sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- d) **En UQI, UQP et UQM,** sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**.

En outre, en UQP et UQM :

- f) Sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Exploitation agricole* »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

En outre, en UQP :

- g) En UQP, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.
- h) En UQP, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Hébergement* »** à condition qu'il s'agisse d'internat et qu'ils soient liés au fonctionnement d'un « *Établissement d'enseignement* » présent et autorisé dans la zone.

En outre, en UQM

- i) Dans l'**ensemble des zones UQM**, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.
- j) Dans l'**ensemble des zones UQM**, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Industrie* », « Entrepôt* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et « Bureau* »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire...).
- k) En UQMh, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Hébergement* »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone ou à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire...).
- l) En UQM2, sont admises les *constructions** de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
 - et que ces *constructions** soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
 - et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des *constructions**, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
 - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
 - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

- les surfaces de plancher maximales des *constructions** par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;

et la surface de plancher totale des *constructions** de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

- m) **Dans la zone UQM2 délimitée autour de la station de métro Louis Armand (Marseille),** les hélistations et les hélisurfaces sont interdites.

En outre, en UQI

- n) **En UQI,** sont admises les *constructions** des **sous-destinations :**
- « **Artisanat et commerce de détail*** » ;
 - « **Restauration*** » ;
 - « **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*** » ;
 - « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*** » ;
 - « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*** » ;
- à condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires.

En UQG

- o) **En UQG,** toutes *constructions**, toutes activités, tous usages ou toutes affectations des sols qui ne sont pas interdits sont admis à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire.

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

- a) **Les évolutions sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination, création d'annexe...)** sont :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
- b) **En UQP et UQM** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** et les **constructions annexes*** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** qui ne sont ni liées à la vocation de la zone ni nécessaires à son fonctionnement à condition :
- que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;

DG

- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

UA

- c) En UQP et UQM et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les *extensions** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la destination « **Commerce et activité de service** » à condition qu'elles soient limitées.

UB

Article 3 – Mixité fonctionnelle

UC

Non réglementé

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des *constructions**

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des *constructions**

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :
 - pour les *constructions** des sous-destinations « *Logement** » et « *Exploitation agricole** », 7 mètres ;
 - pour les *constructions** des autres destinations ou sous-destinations :
 - en UQI, 10 mètres, sauf impératif technique ;
 - en UQG, 16 mètres ;
 - en UQP, 20 mètres ;
 - en UQM, 28 mètres.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

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

UM

- a) En UQP, UQM et UQG, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les *constructions** sont implantées :
- à la limite des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures ;
 - ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

UE

UEs

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**.

UEt

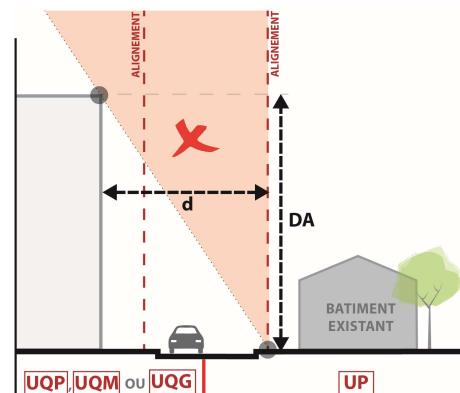
UQ

UV

- b) En UQP, UQM et UQG, lorsque le terrain est bordé d'une *entreprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *entreprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points, avec un minimum 4m soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \text{ soit } d \geq \frac{DA}{1,5} \text{ avec un min 4m}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

AU

A

N

Lex

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (*d*) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres :

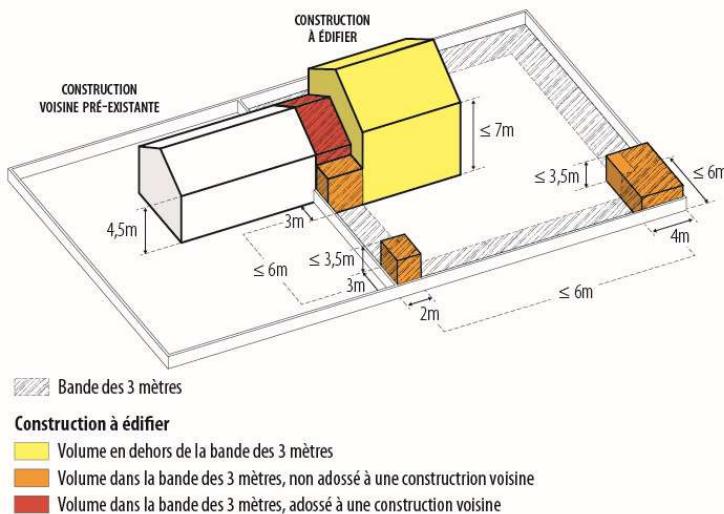
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions* qui s'adosSENT à une construction préexistante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adosSENT pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adosSENT à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adoscent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

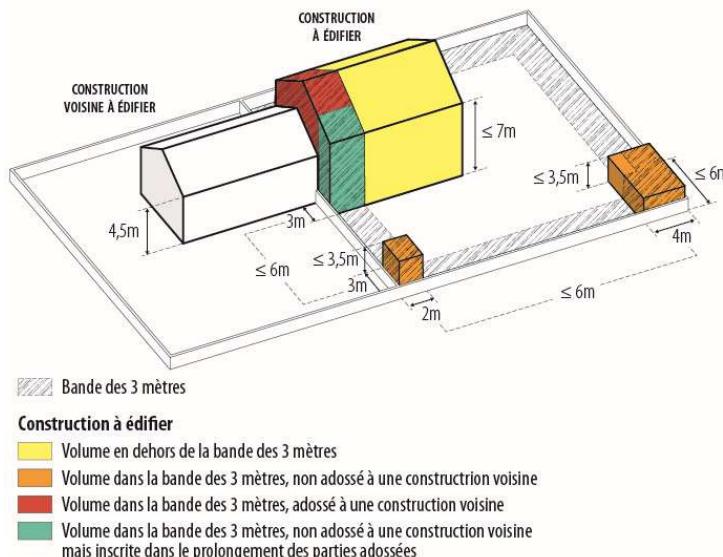
UV

AU

A

N

Lex



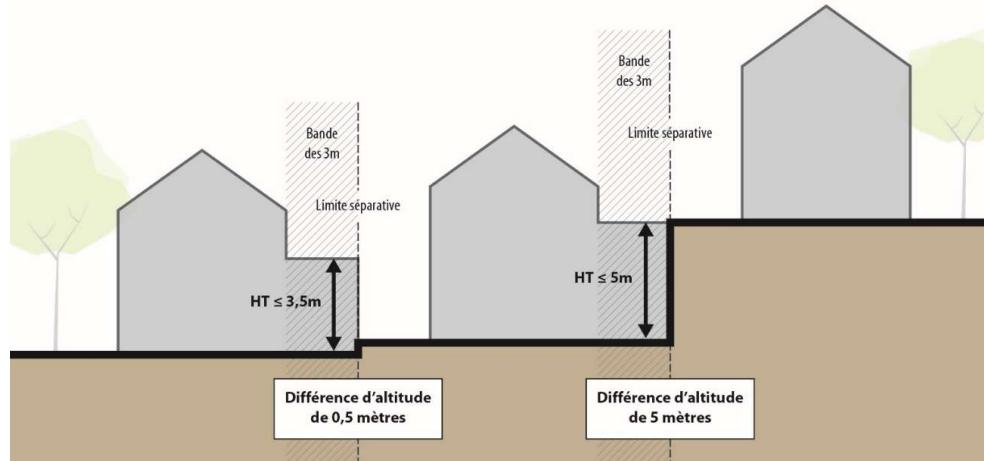
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des *constructions** adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des *constructions** non adossées à une construction voisine mais inscrites dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

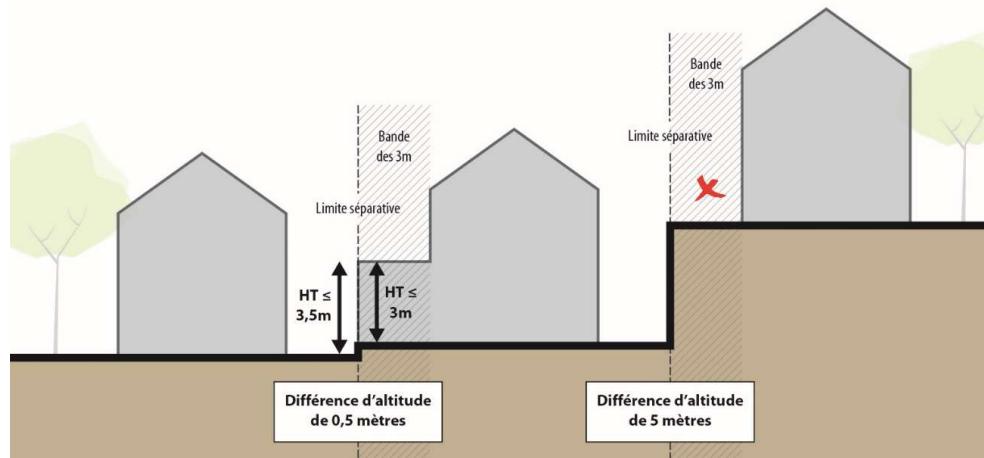
b) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adoscent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- Toutefois, lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

DG

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UA

- a) En UQP et UQM, lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et une autre construction est supérieure ou égale à :
- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
 - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

UB

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UC

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

Travaux sur les *constructions** existantes

- c) Les travaux sur *constructions légales** existantes doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures ...).

Constructions nouvelles

Murs pignons et retours de façade

- d) Les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les *acrotères** et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Coloris

- e) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Installations techniques

- f) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- g) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;

DG

- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.
- h) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

UA

UB

UC

UP

Clôtures

UM

DIMENSION

UE

- i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.

UEs

UEt

UQ

TRAITEMENT

UV

- l) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

AU

A

N

Lex

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9g à 9n

En UQG, une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour respecter des prescriptions des autorités militaires.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
 - d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur le *terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

- c) En UQP et UQM, la **surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale à 15 % de la surface du terrain.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- d) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- e) **Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m², sauf impératif lié à l'exercice de l'activité relevant de l'autorité militaires en UQG. Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
- f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- g) **Les espaces situés entre les constructions* et les emprises publiques* ou voies*** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

DG

Article 11 – Stationnement

UA

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

UB

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

UC

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

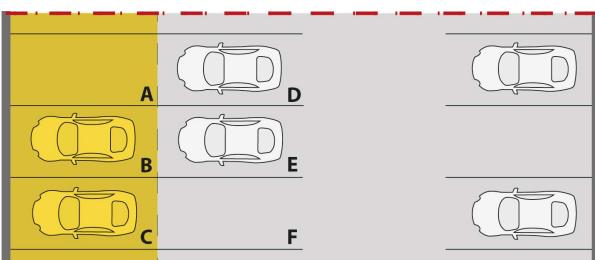
UP

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

UM

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

UE



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

UQ

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UEt

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves. Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

UV

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UQ

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <p>Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus au moins 50m² de surface de plancher. <p><u>Pour les visiteurs :</u></p> <p>Minimum : 1 place pour 2 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 2 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

DG

→ **Hébergement*** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.	UA
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m ² de surface de plancher.	UB
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UC
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m ² .	UP

→ **Hôtel* et autres hébergements touristiques***

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m ² .	UEt
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m ² .	UQ
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	UV
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .	AU
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).	N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UQ

→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

DG

- Cinéma*
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- Salles d'art et de spectacles*
- Équipements sportifs*
- Autres équipements recevant du public*
- Centre de congrès et d'exposition*

UA

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> et <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des <i>constructions*</i> , de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	<p>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</p>

UB

→ Bureau*

UC

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si le plancher créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

UP

UM

UE

→ Bureau*

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UQ

→ Industrie* → Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m ² .
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m ² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

- b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

DG

- c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige*** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

UA

- d) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

- e) Les *accès** :
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

DG

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UA

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UB

Article 13 – Desserte par les réseaux

UC

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

UP

Eau potable

UM

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UE

Eaux usées

UEs

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

UEt

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
 - et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérés par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérés (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
- de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire				
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

DG

- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UA

UB

UC

UP

Réseaux d'énergie et communications numériques

- l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9h).

UM

UE

UEs

Défense incendie

- n) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UQ

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Zones UV

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UV correspondent à des **espaces végétalisés urbains** dans lesquels seules des *constructions** de taille limitée et nécessaires à la fréquentation des sites sont admises. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UVp Zones couvrant notamment les **plages** dites « urbaines ».

UV1 Zones couvrant notamment les **espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale**, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.

UV2 Zones couvrant notamment les **espaces végétalisés urbains tels que les parcs publics** dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d'assurer la gestion et la fréquentation de ces sites.

UV3 Zones couvrant notamment de **grands espaces végétalisés urbains à vocation sportive ou de loisirs**, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UV.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) **Sont interdits** les *constructions**, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par l'article 1b et suivants, notamment :
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
 - les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
 - l'extraction de terres végétales ;
 - les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- b) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admis sous condition (cf. article 1c)
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	interdites
	<i>Hébergement*</i>	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	interdites
	<i>Restauration*</i>	admis sous condition (cf. article 1d)
	<i>Commerce de gros*</i>	interdites
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	
	<i>Hôtel*</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	
	<i>Cinéma*</i>	

DG

Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	admis sous condition (cf. article 1d)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	interdites
	Salles d'art et de spectacles*	admis sous condition (cf. article 1d)
	Équipements sportifs*	
	Autres équipements recevant du public*	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites
Sous-destinations	Industrie*	
	Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*	
	Bureau*	
	Centre de congrès et d'exposition*	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		interdits
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Conditions relatives aux *constructions**, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

- c) Hormis en UVp, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Exploitation agricole* »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations** :
 - « **Restauration*** » ;
 - « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*** » ;
 - « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*** » ;
 - « **Salles d'art et de spectacles*** » ;
 - « **Équipements sportifs*** » ;
 - « **Autres équipements recevant du public*** » ;
 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la zone ;
 - et que, à l'échelle du *terrain**, la totalité des surfaces de plancher créées à compter de l'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à :
 - en UV1, 50 m² ;
 - en UV2, 200 m² ;
 - en UV3, 1 000 m².
 - et que, en UVp :
 - la surface de plancher de chaque construction soit inférieure ou égale à 200 m² ;

- les installations liées à l'exercice d'un service public ou à l'exécution d'une mission de service public dont la localisation au bord de mer s'impose devront être démontables et transportables, sauf sanitaires publics et postes de sécurité.
- e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
 - ou à la mise en valeur de site (parcs urbains par exemple) ;
 - ou à la gestion des eaux.

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...)** sont :
 - **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux.
- b) En UV1, UV2 et UV3 et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
 - que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

UC

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

UP

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** édifiées à compter de l'approbation du PLUi est inférieure ou égale à :
- en UV1, 100 m² ;
 - en UV2, 250 m² ;
 - en UV3, 1 200 m².
- b) En UVp, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de chaque construction est inférieure ou égale à 250 m².

UM

UE

UEs

Article 5 – Hauteur des constructions*

UEt

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :

UQ

	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*			7 mètres	
Autres sous-destinations ou destinations		3,5 mètres		11 mètres

UV

AU

A

N

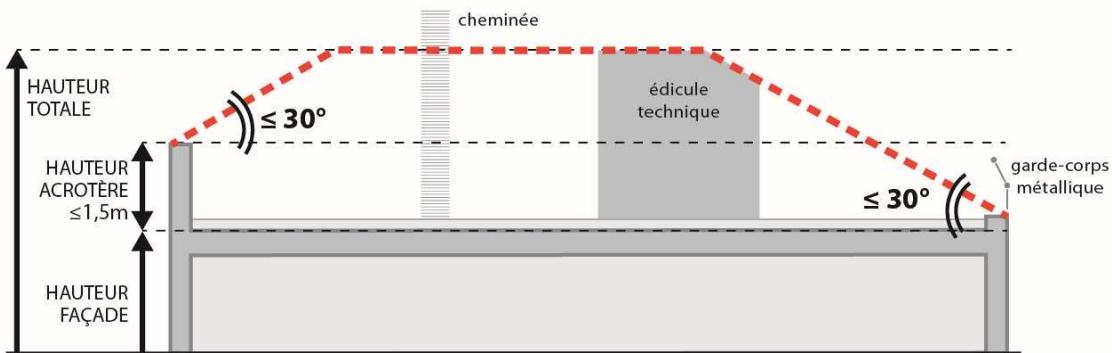
Lex

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :

	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*	la <i>hauteur de façade*</i> constatée ou projetée augmentée de 3 mètres			
Autres sous-destinations ou destinations	5 mètres			

- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

Article 6 – Implantation des *CONSTRUCTIONS** par rapport aux emprises publiques et voies

UM

- a) En UV3, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites opposées des *emprises publiques**, existantes ou futures, ou des *voies** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

UE

UEs

UEt

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

UQ

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

UV

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

AU

A

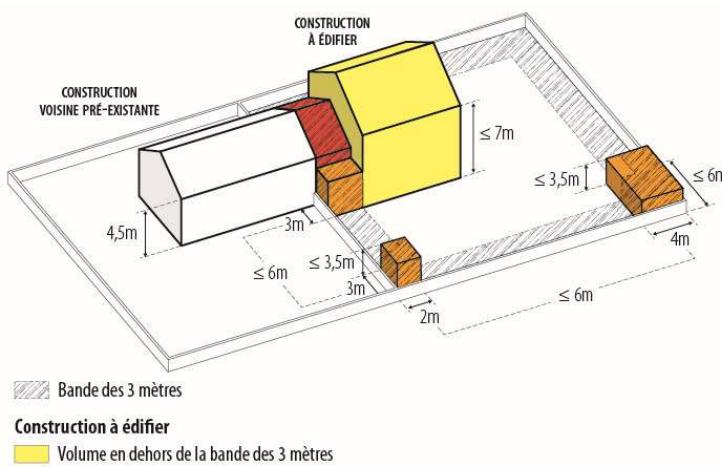
N

Lex

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions* qui s'adosSENT à une construction préexistante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adosSENT pas à une construction voisine :
 - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adosSENT à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

b) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

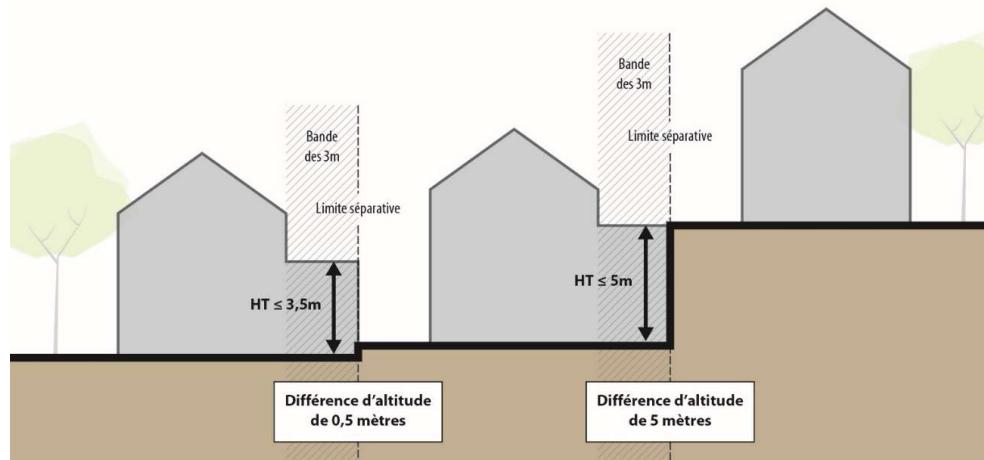
UV

AU

A

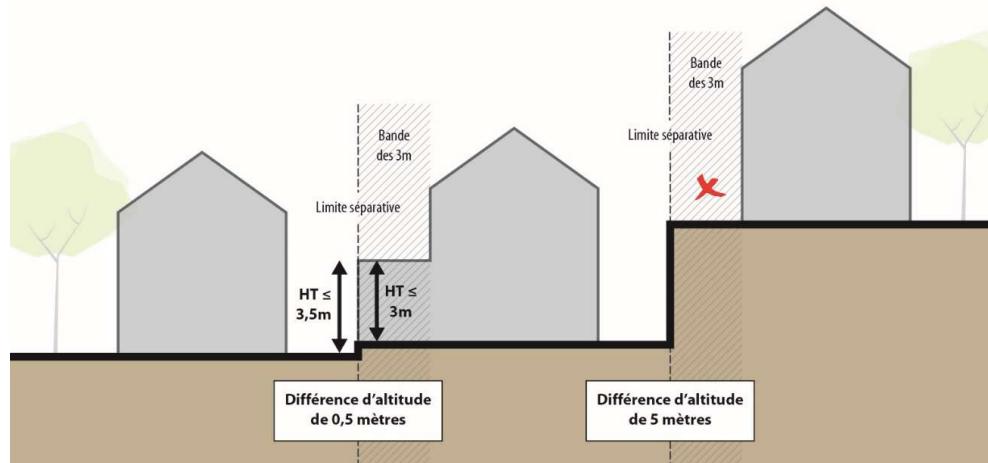
N

Lex



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 – Qualité des *constructions**

UB

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

UC

À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

UP

- b) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

UM

Installations techniques

UE

- c) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saiillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saiillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

UEs

- d) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

UET

- e) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *entreprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

UQ

Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).

UV

Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

AU

A

N

Lex

Clôtures

DIMENSION

- f) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- g) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 1 mètre.
- h) En limite des *emprises publiques** ou des *voies** sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 1 mètre.
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- i) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- m) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) **En UV1**, les *espaces libres** sont perméables et plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.
- c) **En UV2**, les *espaces libres** sont perméables et favorisent l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.
- d) **En UV3**, les *espaces libres** autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs sont plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

DG

Article 11 – Stationnement

- a) La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être :
- nécessaire au fonctionnement de la zone ;
 - et bien intégrée à l'environnement urbain et paysager.

UA

- b) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

- e) Les *accès** :
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

DG

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UA

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UB

Article 13 – Desserte par les réseaux

UC

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

UP

Eau potable

UM

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UE

Eaux usées

UEs

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

UEt

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

UQ

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

UV

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

AU

- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

A

- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :

N

- par infiltration à l'intérieur du *terrain**
- ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

Lex

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) **Sauf en zone UVp**, Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édition :
- de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire				
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

DG

- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de l'apart des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UA

UB

UC

UP

Réseaux d'énergie et communications numériques

- l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télé-communication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9e).

UM

UE

UEs

Défense incendie

- n) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UV

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes » Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »

- └ AUH ... à vocation principale d'habitat.
- └ AUHb ... avec constructibilité plus importante ⁽¹⁾.
- └ AUE ... à vocation principale d'activités économiques.
- └ AUM ... mixtes.
- └ AUT ... à vocation principale de tourisme et loisirs.
- └ AUQ ... à vocation principale d'équipement.

AU « strictes » Zones à urbaniser « strictes »

- dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi
- └ AU1 ... à vocation principale d'habitat.
 - └ AU2 ... à vocation principale d'activités économiques.
 - └ AU3 ... mixtes.
 - └ AU4 ... à vocation principale de tourisme et loisirs.
 - └ AU5 ... à vocation principale d'équipement.

(1) Les dispositions du règlement qui visent les zones AUH concernent aussi les zones AUHb, sauf mention contraire.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans l'ensemble des zones AU « ouvertes » et dans certaines zones AU « strictes », des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones AU.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU « strictes »

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » traversée par un ou plusieurs cours d'eau pérennes ou non est subordonnée au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique sur les bases de crues centennales.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, toutes les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s). Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf si une programmation différente est clairement définie dans l'OAP.
 Les travaux sur des *constructions légales** existantes ne sont pas soumis à l'obligation précédente.
- b) Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 sont inconstructibles, hormis ce que permet l'article 2.
- c) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ
Destination	Exploitation agricole ou forestière	admis sous condition (cf. article 1f)	interdites	admis sous condition (cf. article 1m)	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	Exploitation agricole*			admis sous condition (cf. article 1t)	admis sous condition (cf. article 1u)	admis sous condition (cf. article 1v)
	Exploitation forestière*			interdites	interdites	interdites
Destination	Habitation	autorisées	interdites	autorisées	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	Logement*				admis sous condition (cf. article 1p)	admis sous condition (cf. article 1v)

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - AU

	Hébergement*				interdites	admises sous condition (cf. article 1w)
		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations			cf. sous-destinations	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	admises sous condition (cf. article 1g)	autorisées	autorisées	admises sous condition (cf. article 1q)	admis
	Restauration*	autorisées			admises sous condition (cf. article 1r)	
	Commerce de gros*	admises sous condition (cf. article 1g)			interdites	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	autorisées			admises sous condition (cf. article 1r)	
	Hôtel*	autorisées			autorisées	
	Autres hébergements touristiques*	autorisées			autorisées	
	Cinéma*	interdites			interdites	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations				
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	autorisées	autorisées	autorisées	interdites	autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*					

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - AU

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>		interdites			
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>					
	<i>Équipements sportifs*</i>					
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>					

		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ				
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations				cf. sous-destinations				
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admis sous condition (cf. article 1h)	autorisées		interdites	admis sous condition (cf. article 1w)				
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>									
	<i>Bureau*</i>	autorisées								
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>									
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous								
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	autorisés		interdits					
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		interdites								
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1i)	admis sous condition (cf. article 1l)	admis sous condition (cf. article 1n)	interdits	admis sous condition (cf. article 1y)				
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)								
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous condition (cf. article 1j)	autorisées	admis sous condition (cf. article 1o)	admis sous condition (cf. article 1r)	admis sous condition (cf. article 1z)				
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)		autorisées								

DG

- d) **En outre, en AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1b).

UA

Conditions relatives aux *constructions**, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

UB

- e) les **affouillements et exhaussements du sol** sont admis :
- En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
 - En AUH et AUT également, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, et que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**.

UC

UP

UM

En outre, en AUH

UE

- f) En AUH, sont admises les *constructions** des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- g) En AUH, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* » et « Commerce de gros* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².
- h) En AUH, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Industrie* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et « Entrepôt* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².
- i) En AUH, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone
- j) En AUH, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

UQ

UV

AU

A

- k) En AUE, sont admises les *constructions** de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
 - et que ces *constructions** soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
 - et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des *constructions**, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
 - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;

N

Lex

- pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

- les surfaces de plancher maximales des *constructions** par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des *constructions** de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

- I) En AUE, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

En outre, en AUM

- m) En AUM, sont admises les *constructions** des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- n) En AUM, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- o) En AUM, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

En outre, en AUT :

- p) En AUT, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
 - qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².
- q) En AUT, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* »** à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
 - et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des *constructions** n'excède pas 400 m².
- r) En AUT, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Restauration* » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné.
- s) En AUT, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert...).

DG

- t) En AUT, sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Exploitation agricole** » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

UA

En outre, en AUQ :

UB

- u) En AUQ, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Exploitation agricole* »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

UC

- v) En AUQ, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une réglementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

UP

- w) En AUQ, sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Hébergement* », « Industrie* », « Entrepôt* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et « Bureau* »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire...).

UM

- x) En AUQ, sont admises les *constructions** de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
 - et que ces *constructions** soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
 - et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des *constructions**, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
 - pour les sous-destinations « hôtel* » et « Autres hébergements touristiques* », 2 000 m² ;
 - pour chacune de ces autres sous-destinations, 400 m².

UE

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

UEs

- les surfaces de plancher maximales des *constructions** par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des *constructions** de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

UQ

- y) En AUQ, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- z) En AUQ, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

UV

AU

N

A

Lex

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

Dans les zones AU « ouvertes »

a) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...) sont :

- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** ;
- **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les ***constructions légales** existantes**, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination... ;
 - et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) *terrain(s)**.

Dans les zones AU « strictes »

b) En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, les **changements de destination** sont

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est compatible avec la vocation de la zone ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est compatible avec la vocation de la zone et dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination... .

c) **Excepté en AU2 (donc en AU1, AU3, AU4 et AU5 seulement)** et nonobstant l'article 1, sont admises les *extensions** et les *constructions annexes** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** à condition :

- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

DG

- d) En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 et nonobstant l'article 1, sont admises les **extensions*** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **autres destinations et sous-destinations** à condition :
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - et que la surface de plancher totale des **extensions*** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que ces **extensions*** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
 - et que les **constructions légales*** existantes, à la date d'approbation du PLUi, concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation.

UA

UB

UC

UP

UM

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

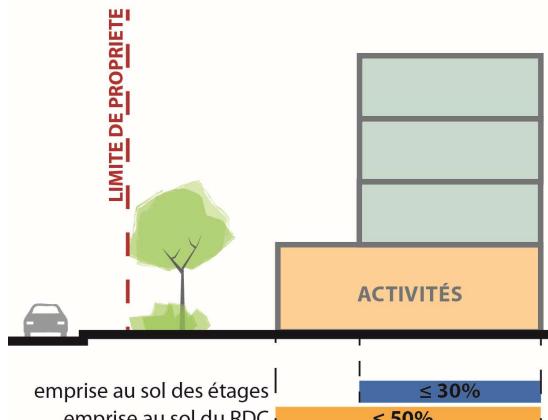
Article 4 – Emprise au sol des constructions*

AUH

- a) Au sein de chaque zone AUH ou AUHb, les emprises au sol peuvent être modulées, à la hausse ou à la baisse, par *terrain** selon les dispositions de l'OAP sectorielle correspondante.
- b) A défaut de précision dans l'OAP sectorielle et en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions**, à est inférieure ou égale à :
 - en AUHb, 60 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.
- c) En AUH et nonobstant l'article 4a, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie* » et « Entrepôt* », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre 50 % de la surface du *terrain**.

Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'*emprise au sol* définie par l'article 4a.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.



Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.

- d) En AUH et nonobstant l'article 4a, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des *constructions** peut atteindre 50 % de la surface du *terrain**.

Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.

AUE

- e) En AUE, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à 65 % de la surface totale du *terrain**.

AUM

- f) En AUM, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à :
- 65 % de la surface totale du *terrain** lorsque plus de la moitié de la surface de plancher totale des *constructions** sont dédiés à au moins l'une des destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service » ;
 - « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » ;
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
 - 40 % de la surface totale du *terrain** dans les autres cas.

AUT

- g) En AUT, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à 30 % de la surface totale du *terrain**.

AUQ

- h) En AUQ, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des *constructions**

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade* projetée** des *constructions** est définie par le projet urbain décrit dans l'OAP sectorielle du secteur.

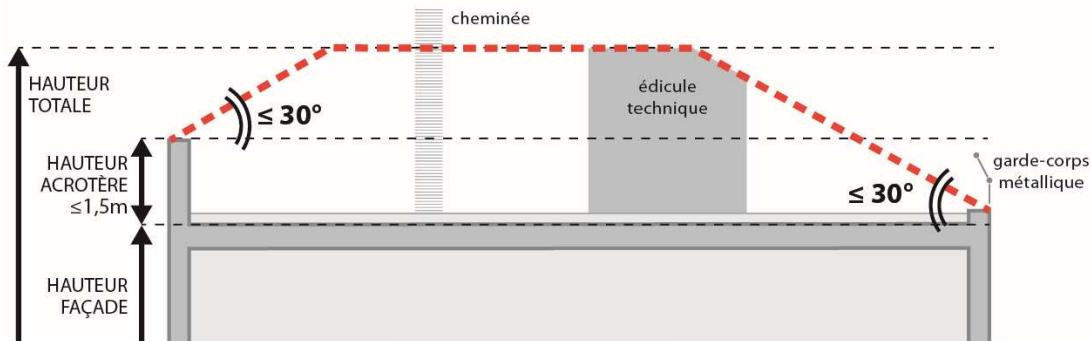
Toutefois, pour les *constructions** faisant l'objet d'une *extension** en AU1, AU2, AU3, AU4 ou AU5, la *hauteur de façade** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :

- pour les *constructions** de la sous-destination « Logement* », 7 mètres ;
pour les *constructions** des autres sous-destinations, la *hauteur de façade** après extensions*, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la construction à la date d'approbation du PLUi ;

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale* des *constructions** projetée** est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

- c) En AUH, AUM, AUT, AU1, AU3 et AU4, peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30° .

- d) **En AUHb seulement** et nonobstant les articles 5a à 5c, les serres et abris agricoles sur toiture sont admis à condition :
- qu'ils s'insèrent harmonieusement sur la construction ;
 - et que leur hauteur totale ne dépasse 3 mètres pour les abris et 5 mètres pour les serres.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

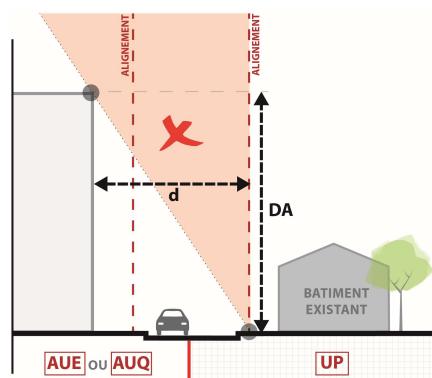
Lex

- a) En AUE et AUQ, lorsque le *terrain** est bordé d'une *entreprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *entreprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points avec un minimum de 4m soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \text{ soit } d \geq \frac{DA}{1,5} \text{ avec min 4m}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**

- b) Pour les extensions autorisées par l'article 2, **sont applicables :**
- en AU1, les dispositions de l'article 6 de la zone UC ;
 - en AU2, les dispositions de l'article 6 de la zone UE ;
 - en AU3, les dispositions de l'article 6 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
 - en AU4, les dispositions de l'article 6 de la zone UEt.
 - en AU5, les dispositions de l'article 6 de la zone UQ.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6a.

- c) Pour les zones AUH, AUM et AUT, si rien n'est indiqué dans l'OAP, sont applicables :
- **en AUH**, les dispositions de l'article 6 de la zone UC ;
 - **en AUM**, les dispositions de l'article 6 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
 - **en AUT**, les dispositions de l'article 6 de la zone UEt.

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

- a) **En AUE et AUQ**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

- b) Les rampes d'accès voiture devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- c) Pour les extensions autorisées par l'article 2, **sont applicables** :
- **en AU1**, les dispositions de l'article 7 de la zone UC ;
 - **en AU2**, les dispositions de l'article 7 de la zone UE ;
 - **en AU3**, les dispositions de l'article 7 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
 - **en AU4**, les dispositions de l'article 7 de la zone UEt.
 - **en AU5**, les dispositions de l'article 7 de la zone UQ.
- d) Pour les zones AUH, AUM et AUT, si rien n'est indiqué dans l'OAP, sont applicables :
- **en AUH**, les dispositions de l'article 7 de la zone UC ;
 - **en AUM**, les dispositions de l'article 7 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
 - **en AUT**, les dispositions de l'article 7 de la zone UEt.

DG

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

UA

a) **Sont applicables :**

- **en AUH et AU1**, les dispositions de l'article 8 de la zone UC ;
- **en AUE et AU2**, les dispositions de l'article 8 de la zone UE ;
- **en AUM et AU3**, les dispositions de l'article 8 des zones UC ou UE en fonction de la destination de la construction; en cas de projet mixte le règlement de la zone UE s'applique ;
- **en AUT et AU4**, les dispositions de l'article 8 de la zone UEt.
- **en AUQ et AU5**, les dispositions de l'article 8 de la zone UQ.

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

a) **Sont applicables :**

- **en AUH et AU1**, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- **en AUE et AU2**, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- **en AUM et AU3**, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AUT et AU4**, les dispositions de l'article 9 de la zone UEt.
- **en AUQ et AU5**, les dispositions de l'article 9 de la zone UQ.

Dans les zones AU, l'intégration des *constructions** et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) **Dans l'ensemble des zones AU**, dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur *le terrain**).

AUH

- b) **La surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à :**
- en AUHb, 20 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.
- c) **Toutefois, excepté en AUHb, la surface totale des espaces végétalisés* peut être plus faible que 40 % sans être inférieure à 30 % de la surface du *terrain** :**
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service » ;
 - « Industrie* » ;
 - « Entrepôt* » ;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

DG

d) En AUH, dans le cadre de l'application des articles 10a) et 10b), la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.

UA

e) En AUH, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige*, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

UB

AUE

UC

f) En AUE, la surface totale des espaces de pleine terre* de la zone est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale de la zone et est répartie comme prévu dans l'OAP sectorielle concernée.

UP

g) En AUE, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige*, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

UM

AUM

UE

h) En AUM, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du terrain*.

UEs

i) Toutefois, en AUM, lorsque moins de la moitié de la surface de plancher totale des constructions* sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » et/ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 30 % de la surface du terrain* ;
- la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés ;

UET

j) En AUM, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige*, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

UQ

AUT

UV

k) En AUT, la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 50 % de la surface du terrain*.

AU

l) En AUT, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.

A

m) En AUT, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige*, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

N

Lex

AUQ

- n) **En AUQ, la surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain**.
- o) **En AUQ, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 – Stationnement

- a) le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

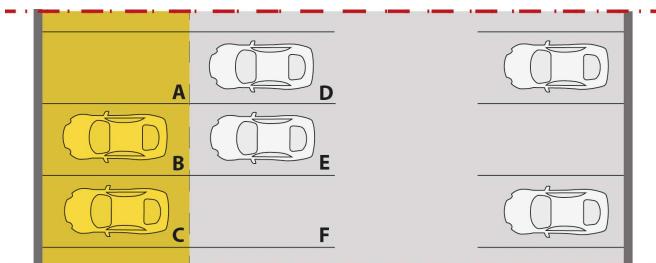
MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

DG



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves.
Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ **Logement*** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m ² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m ² de surface de plancher créées ou en cas d' <i>opération d'ensemble*</i> . • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 3 logements ou au moins 200m ² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m ² .

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - AU

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si l'est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

DG

→ Restauration*

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 	UA
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m². 	UB
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	UC
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 	UP
→ Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		UM
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m ² créés. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 	UE
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 	UEs
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	UQ
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 	UV
AU		AU
N		N
Lex		Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - AU

- | |
|---|
| → Cinéma*
→ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
→ Salles d'art et de spectacles*
→ Équipements sportifs*
→ Autres équipements recevant du public*
→ Centre de congrès et d'exposition* |
|---|

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> et <i>voies*</i>, compte tenu de la nature des <i>constructions*</i>, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.</p>
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

DG

→ *Industrie**

→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. 	UA
	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. 	UB
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	UC
	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 	UP
	Deux-roues motorisés	UM
Vélos	→ Entrepôt*	UE
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher. <p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. 	UEs
		UEt
		UQ
		UV
		AU
		A
		N
		Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - AU

Voitures en dehors des ZBD	Minimum : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

- b) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a),** il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- c) **Les aires de stationnement en plein air** sont plantées d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- d) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprises publiques** ou *voies**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

UQ

UV

AU

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

A

N

Lex

e) Les accès* :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

DG

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
 - de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha		
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire				
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

Ces dispositions peuvent être appliquées à l'échelle de la zone (et non à l'échelle de chaque *terrain**) lorsque cette dernière fait l'objet d'une opération d'ensemble qui prévoit les dispositifs adaptés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - AU

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
 - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de l'apart des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

- l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) En cas de *constructions** neuves sous forme d'opération d'ensemble, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.
Sur les *constructions** existantes, en cas de réalisation de ces espaces, les travaux sont considérés comme des modifications de façade.

Défense incendie

- n) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

Zones A

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UP

Les zones A correspondent aux **zones agricoles**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM

A1 Zones correspondant notamment à des secteurs agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage et/ou dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de **limiter fortement leur constructibilité**. Elles couvrent également des zones agricoles soumises à une forte pression urbaine et impactées par un mitage important dans lesquelles la préservation stricte des terres agricoles doit être garantie.

UE

A2 Zones correspondant notamment aux autres secteurs agricoles du territoire, notamment en plaine, dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à **concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage**. Les *constructions** nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

UEs

UEt

Rappels

UQ

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones A.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

UV

AU

A

N

Lex

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) **Sont interdits** les *constructions**, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
 - les **installations de production d'énergie solaire implantées au sol** ;
 - les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
 - les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
 - l'extraction de terres végétales ;
 - les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...
- b) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (□) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (□) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	A1	A2
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	interdites	cf. sous-destinations
	<i>Exploitation forestière*</i>		admises sous condition (cf. article 1f)
Destination	Habitation		interdites
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	interdites	cf. sous-destinations
	<i>Hébergement*</i>		admises sous condition (cf. article 1g)
Destination	Commerce et activité de service		interdites
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	interdites	
	<i>Restauration*</i>		
	<i>Commerce de gros*</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>		
	<i>Hôtel*</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>		
	<i>Cinéma*</i>		

DG

		A1	A2
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	interdites	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	admis sous condition (cf. article 1d)	admis sous condition (cf. article 1h)
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	interdites	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	interdites	
	<i>Équipements sportifs*</i>		
Destination	<i>Autres équipements recevant du public*</i>		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites	
	<i>Industrie*</i>	interdites	
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	interdites	
	<i>Bureau*</i>	interdites	
Autres activités, usages et affectations des sols	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	interdites	
	cf. détail ci-dessous		
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	interdites	admis sous condition (cf. article 1i)
	Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1c et 1j)	
	Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime	interdites	autorisés
Conditions relatives aux constructions* activités, usages et affectations des sols admis et autorisés	Châssis et serres	admis sous condition (cf. article 1e)	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Dans l'ensemble des zones A :

- c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol**, d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation de restanques en vue de la mise en culture des *terrains**

En outre, en A1 :

- d) **En A1**, sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
 - à la fourniture d'eau ;
 - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
 - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...) ;
 - au traitement collectif des eaux usées ;
 - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
 - et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- e) **En A1**, sont admis les **châssis et serres** à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - et que, par les matériaux et le mode de réalisation, ils soient démontables ;
 - et que leur surface au sol, individuellement, n'excède pas 2 000 m².

En outre, en A2 :

- f) **En A2**, sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Exploitation agricole** » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - et qu'elles soient implantées :
 - sur un *terrain** déjà bâti ;
 - ou sur un *terrain** non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des *terrains** concernés.
- g) **En A2**, sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Logement** » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture...) ;
 - et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans ;
 - et que la surface de plancher totale des *constructions** (*extensions** et *constructions** *annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 160 m² ;
 - et qu'il existe déjà, sur le terrain, des *constructions** de la sous-destination « *Exploitation agricole** ».
- h) **En A2**, sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » à condition :
 - que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement ;
 - et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- i) **En A2**, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- j) En A2, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :

DG

- Que les parties supérieurs ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**.

UA

UB

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

UC

- a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...)** sont :

- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les ***constructions légales** existantes**, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

UP

UM

UE

UEs

- b) **En A2** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les *extensions** et les *constructions annexes** des *constructions légales** de la **sous-destination « Logement* » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole** à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale des *constructions** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 160 m².

UQ

UV

AU

A

N

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Lex

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

- a) En A2, pour les *constructions** de la **sous-destination « Exploitation agricole* »**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol des *constructions** doit être :
- adaptées aux besoins de l'exploitation et de ses productions (par exemple, une petite exploitation maraîchère nécessitera moins d'emprise au sol qu'une grande exploitation vitivinicole) ;
 - et la plus faible possible de façon à limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

- b) En A2, pour les autres *constructions**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à :
- pour les **constructions* nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA** agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m² ;
 - pour la **sous-destination « Logement* »**, 130 m² dont 20 m² maximum d'annexes.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Article 5 – Hauteur des constructions*

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	3,5 mètres	10 mètres
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors constructions annexes*)		7 mètres

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - A

DG

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale* projetée** des **constructions*** est inférieure ou égale à :

UA

	A1	A2
Exploitation agricole*		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	5 mètres	
Châssis et serres	6 mètres	
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Logement* (hors constructions annexes*)		

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 4 mètres.**

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement, sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-dessus pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes, à la date d'approbation du PLUi.

- b) **En outre, sur les terrains non bâtis** et sans déroger à l'article 6a, les *constructions** sont implantées au plus près des *voies** existantes.

DG

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

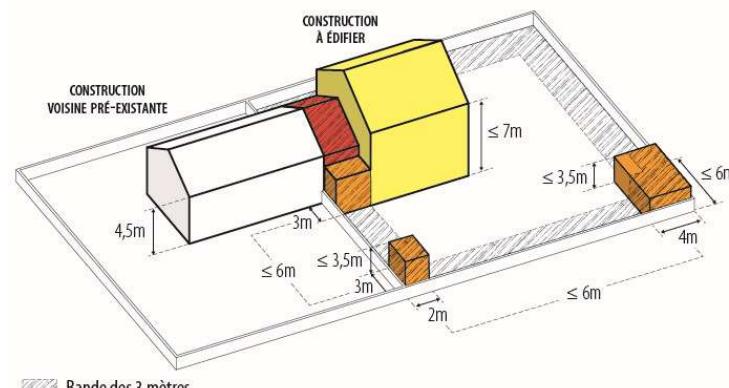
UV

AU

A

N

Lex



■ Bande des 3 mètres

Construction à édifier

■ Volume en dehors de la bande des 3 mètres

■ Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une construction voisine

■ Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

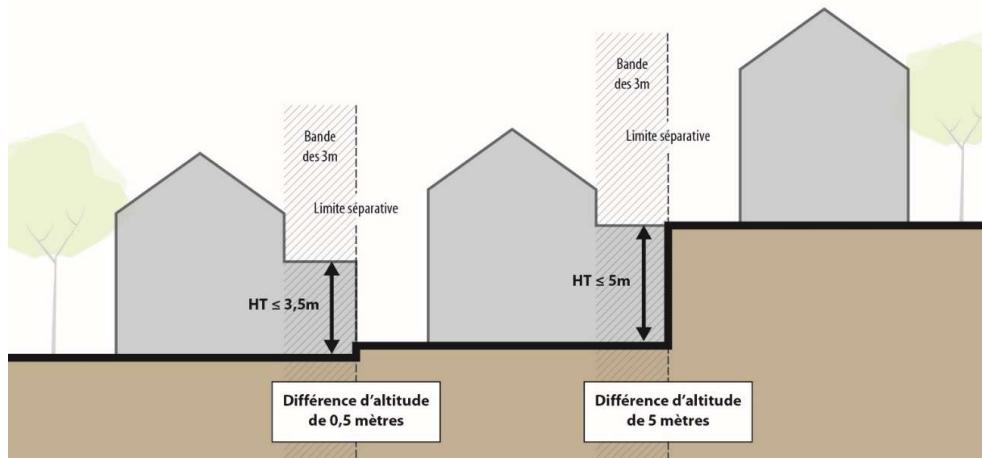
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions** est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) Afin de tenir compte :

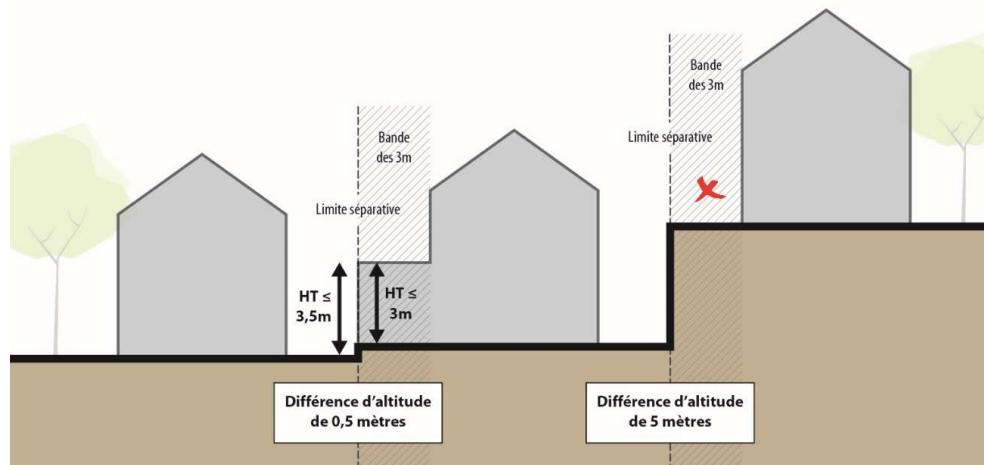
- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur du *terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

DG



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

- c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, et **excepté pour les constructions* de la sous-destination « Logement* », lorsqu'une limite séparative* correspond à une limite d'une zone UA, UB, UC, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres soit :

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 5 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des **constructions*** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

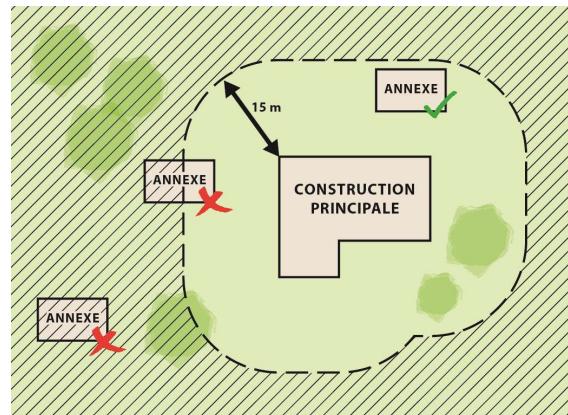
- a) Les **constructions*** sont implantées :
- contre une **construction légale* existante** ;
 - ou, si des impératifs techniques le justifient (topographie contraignante, normes techniques ou sanitaires, dispositifs de sécurité, prise en compte des ouvertures sur la **construction légale* existante**, prise en compte des nuisances...), à une distance mesurée horizontalement comprise entre 5 et 15 mètres d'une autre construction.

Les **constructions annexes*** ne sont pas concernées par cette disposition.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - A

- b) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8b.



DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 – Qualité des *constructions**

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les *constructions** à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).
- e) Les bardages métalliques ne doivent pas constituer l'intégralité de la construction.
- f) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- g) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des *constructions**

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

Installations techniques

UV

- h) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saiillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

AU

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saiillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

A

- i) Les *installations techniques** prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

N

Clôtures

Lex

DIMENSION

- j) **La hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée)** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres

TRAITEMENT

- k) Les clôtures doivent être :
 - ajourées (grillage, claustra...) ;
 - et/ou en haie vive ;
 - et/ou en pierres sèches.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- n) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.
- o) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied...
Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) La destruction des haies est interdite sauf pour :
 - la création de chemins d'accès nécessaires à l'exploitation du *terrain** ;
 - la gestion sanitaire des haies ;
 - la réhabilitation de fossés nécessaires au rétablissement de circulations hydrauliques ;
 - les travaux déclarés d'utilité publique ;
 - les remembrements parcellaires.

Article 11 – Stationnement

- a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des *constructions** et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou des *voies**, sur des emplacements prévus à cet effet.
- b) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

UC

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UP

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UM

Accès

UE

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

UEs

UQ

-
- ~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
- Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

UV

AU

A

- e) Les *accès** :
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

N

Lex

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
- à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
 - ou à défaut, à un réseau privé (cage, forage...) ; en cas de réalisation du réseau public, les *constructions** devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**

DG

- ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

UA

Eaux pluviales

UB

- g) 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.
- h) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de l'apart des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UC

Réseaux d'énergie et communications numériques

UP

UM

UE

UEs

UEt

- j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

UQ

Défense incendie

UV

- k) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - A

DG

Zones N

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones N correspondent aux **zones naturelles**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Ns Zones couvrant la grande majorité des **secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte** du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...).

Nh Zones couvrant des secteurs naturels qui sont **occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions légales*** existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans des proportions limitées.

Nt Zones couvrant des secteurs naturels notamment voués à des **activités touristiques et de loisirs de plein air**. Elles peuvent faire l'objet de *constructions** nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation des sites.

Ne Zones couvrant notamment des **sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation** (ancienne carrière par exemple) ou **faisant l'objet d'une exploitation particulière** liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie...).

NG Zones couvrant les secteurs naturels du **camp militaire de Carpiagne**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones N.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) **Sont interdits** les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
 - les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières et les exploitations du sous-sol, excepté dans les secteurs délimités au titre de l'article R.151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ;
 - les dépôts et stockages de plein air sauf s'ils sont directement liés à une activité autorisée ou admise dans la zone (par exemple : stockage de bois issus d'une exploitation forestière).
- b) Sont précisés dans le tableau suivant les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (□) ou interdites (■) selon les destinations et sous-destinations.

		Ns, Nh, Ne, NG	Nt
Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admises sous condition (cf. articles 1h et 1i)	
	<i>Exploitation forestière*</i>		admises sous condition (cf. article 1h)
Destination	Habitation		interdites
Sous-destinations	<i>Logement*</i>		
	<i>Hébergement*</i>		
Destination	Commerce et activité de service		interdites
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>		
	<i>Restauration*</i>		
	<i>Commerce de gros*</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>		
	<i>Hôtel*</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>		
	<i>Cinéma*</i>		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	interdites	admises sous condition (cf. article 1l)
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	admises sous condition (cf. article 1d)	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>		
	<i>Équipements sportifs*</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>		

Destination		Ns, Nh, Ne, NG	Nt
Sous-destinations	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites	DG
	<i>Industrie*</i>		UA
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>		UB
	<i>Bureau*</i>		UC
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		UP

Conditions relatives aux *constructions activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

Dans l'ensemble des zones N :

- c) Nonobstant l'article 1b, sont admis, à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative, les installations, *constructions**, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires :
 - à la **sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile** ;
 - au fonctionnement des **aérodromes et des services publics portuaires** autres que les ports de plaisance.
- d) Sont admises les ***constructions** et installations de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*** à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
 - à la fourniture d'eau ;
 - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
 - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...) ;
 - au traitement collectif des eaux usées ;
 - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- e) Nonobstant l'article 1b, sont admis, les **travaux liés à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux**, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.
- f) Nonobstant l'article 1b, sont admis les **cheminements** piétonniers et cyclables et les **sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, les **objets mobilier*** destinés à l'accueil ou à l'information du public, les **postes d'observation de la faune** ainsi que les **équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours à condition :
 - que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - N

- g) Nonobstant l'article 1b, sont admises les **aires de stationnement** à condition :
- qu'elles soient indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement ;
 - et qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées ;
 - et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - et que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- h) Sont admises les *constructions** de la destination « **Exploitation agricole ou forestière** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
 - et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité ;
 - et qu'elles s'implantent dans un polygone d'implantation porté au règlement graphique et positionné en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- i) Nonobstant l'article 1h, sont admises les *constructions** de la sous-destination « **Exploitation agricole*** » dans les secteurs de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, lorsqu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et qu'elles sont liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à condition :
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- j) Sont admis les **cimetières** à condition :
- qu'ils soient aménagés en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral ;
 - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En outre, en Ns et Nh :

- k) En Ns et Nh, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
 - ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires à l'exploitation agricole et/ou à la mise en valeur des paysages.

DG

En outre, en Nt :

- i) En Nt, sont admises les **constructions*** de la sous-destination « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil du public et/ou à la gestion des sites en vue de leur valorisation et protection.

UA

- m) En Nt, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient nécessaires :
- aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
 - ou aux activités de loisirs en plein air (golf, théâtre de verdure...)
 - ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires :
 - à l'exploitation agricole ;
 - et/ou à la mise en valeur des paysages.

UB

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

UC

- n) En outre, certaines zones Nt pourront être transformées en **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** via une évolution du document d'urbanisme afin d'admettre, nonobstant l'article 1b, à titre exceptionnel, et à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité de tourisme ou loisirs de plein air, des **constructions***, notamment celles des sous-destinations :
- « *Restauration** » ;
 - « *Artisanat et commerce de détail** » ;
 - « *Hôtel** » ;
 - « *Autres hébergements touristiques** »
 - « *Équipements sportifs** » ;
 - « *Autres équipements recevant du public** ».

UP

Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ces STECAL devront obligatoirement être positionnés en continuité de l'urbanisation existante.

UM

En outre, en Ne :

UE

- o) En Ne, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol**, d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient nécessaires :
- à la réhabilitation ou renaturation de sites, notamment d'anciennes carrières ou décharges ;
 - et/ou à l'exploitation de sites dédiés au stockage de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.
- p) En Ne, nonobstant l'article 1b, sont admises les **installations de production d'énergie renouvelable** (solaire implanté au sol, éolien, biogaz...).

AU

A

N

En outre, en NG :

UV

- q) En NG, nonobstant l'article 1b, sont admises les installations nécessaires à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire à condition :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - et que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables.

Lex

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...) sont :
- autorisées lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - interdites lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admises sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales* existantes*, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, dans ou en dehors d'un polygone d'implantation porté au règlement graphique, sont également admises les *extensions** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la destination « **Exploitation agricole ou forestière** » à condition :
- qu'elles soient limitées ;
 - et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.
- c) En Nh et Nt et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les *extensions** et les *constructions annexes** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « **Logement*** » à condition :
- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- Toutefois, pour les communes littorales, les *constructions annexes** sont interdites hormis les piscines qui doivent respecter les conditions énoncées précédemment.
- d) En Nh et Nt et nonobstant les articles 1 et 2a, sont admises les *extensions** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des sous-destinations « **Restauration*** », « **Hôtel*** » et « **Autres hébergements touristiques*** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires pour la mise aux normes des *constructions** ;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 100 m².
- e) En outre et nonobstant les articles 1 et 2a, les **bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination** sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement, vers n'importe quelle destination et sous-destination, à condition que ce changement :
- ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
 - et ne s'accompagne pas d'une *extension**, même mesurée.

DG

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions*

- a) Au sein de polygones d'implantations porté au règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** de la destination « **Exploitation agricole ou forestière** » est inférieure ou égale à 600 m².
- b) En Nh et Nt, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** de la sous-destination « **Logement*** » est inférieure ou égale à 25 m², avec un maximum de 15m² par *construction annexe**.
- c) En Nh et Nt, sont également admises les *extensions** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « **Logement*** » à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - et que l'emprise au sol des *extensions** soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la *construction existante** à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que l'*emprise au sol** totale (*constructions existantes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

Article 5 – Hauteur des constructions*

- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade* projetée** des *constructions** est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	13 mètres
Exploitation agricole ou forestière	10 mètres
Logement* (hors constructions annexes*)	7 mètres
Autres sous-destinations ou destinations	

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	
Exploitation agricole ou forestière	la <i>hauteur de façade*</i> constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Logement* (hors constructions annexes*)	
Autres sous-destinations ou destinations	

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

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

UM

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou pistes DFCI ou assimilées ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 5 mètres.

UE

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

UEs

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-dessous pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes.

UEt

UQ

UV

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

AU

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

A

$$d \geq DA \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

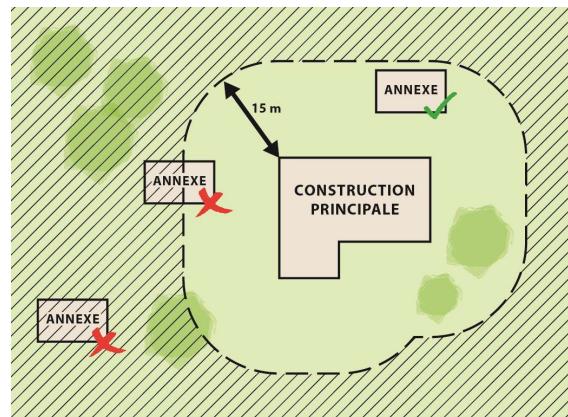
N

Lex

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- a) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.



DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 – Qualité des *constructions**

UB

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

UC

Intégration des *constructions** dans le paysage

UP

- b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les *constructions** à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

UM

Toitures

UE

- e) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des *constructions**.

UEs

Installations techniques

UEt

- g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

UQ

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

UV

- h) Les installations techniques* prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

AU

N

Lex

Clôtures

DIMENSION

- i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à
 - en zone NG, 3 mètres ;
 - dans les autres zones, 2 mètres.

TRAITEMENT

- j) Les clôtures doivent être :
 - ajourées (grillage, claustra...) ;
 - et/ou en haie vive ;
 - et/ou en pierres sèches.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- m) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.
- n) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs en pierres sèches peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied...

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Non réglementé

Article 11 – Stationnement

- a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des *constructions** et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *des voies**, sur des emplacements prévus à cet effet.
- b) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront agraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

UC

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UP

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UM

Accès

UE

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

UEs

UEt

UQ

UV

AU

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

A

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

N

- e) Les *accès** :
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Lex

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
- à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
 - ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage...) ; en cas de réalisation du réseau public, les *constructions** devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
 - par infiltration à l'intérieur du *terrain**

DG

- ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

UA

Eaux pluviales

UB

- g) 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.
- h) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de l'apart des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UC

UP

UM

UE

UEs

Réseaux d'énergie et communications numériques

UEt

- j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

UQ

Défense incendie

UV

- k) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - N

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le présent Lexique.

Lex

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	6
Exploitation agricole ou forestière (destination)	6
<i>Exploitation agricole (sous-destination).....</i>	<i>6</i>
<i>Exploitation forestière (sous-destination)</i>	<i>6</i>
Habitation (destination)	7
<i>Logement (sous-destination)</i>	<i>7</i>
<i>Hébergement (sous-destination).....</i>	<i>7</i>
Commerce et activité de service (destination)	8
<i>Artisanat et commerce de détail (sous-destination)</i>	<i>8</i>
<i>Restauration (sous-destination).....</i>	<i>8</i>
<i>Commerce de gros (sous-destination)</i>	<i>8</i>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)</i>	<i>8</i>
<i>Hôtel (sous-destination)</i>	<i>9</i>
<i>Autres hébergements touristiques (sous-destination)</i>	<i>9</i>
<i>Cinéma (sous-destination)</i>	<i>9</i>
Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)	9
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)</i>	<i>10</i>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
<i>Salles d'art et de spectacles (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
<i>Équipements sportifs (sous-destination)</i>	<i>10</i>
<i>Autres équipements recevant du public (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination)	11
<i>Industrie (sous-destination)</i>	<i>11</i>
<i>Entrepôt (sous-destination).....</i>	<i>11</i>
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne (dark kitchen)</i>	<i>11</i>
<i>Bureau (sous-destination)</i>	<i>11</i>
<i>Centre de congrès et d'exposition (sous-destination).....</i>	<i>11</i>
DEFINITION DES AUTRES TERMES	12
A	12
<i>Accès</i>	<i>12</i>
<i>Acrotère</i>	<i>12</i>
<i>Aire de retournement</i>	<i>13</i>
<i>Alignement imposé</i>	<i>13</i>
<i>Annexe</i>	<i>13</i>
<i>Attique</i>	<i>13</i>
<i>Arbre de haute tige</i>	<i>13</i>
<i>Avant-corps</i>	<i>14</i>

DG

B	14
<i>Bande constructible</i>	14
<i>Bâtiment</i>	14
C	14
<i>Changement d'affectation</i>	14
<i>Chemin d'accès</i>	15
<i>Clôture</i>	15
<i>Construction annexe</i>	15
<i>Construction légale</i>	16
<i>Construction principale</i>	16
<i>Construction</i>	16
E	16
<i>Égout du toit</i>	16
<i>Emprise au sol</i>	17
<i>Emprise publique</i>	17
<i>Espace de pleine terre</i>	18
<i>Espace libre</i>	18
<i>Espace végétalisé</i>	19
<i>Établissement sensible au titre des risques</i>	19
<i>Établissement sensible au titre de la pollution de l'air</i>	20
<i>Établissement stratégique</i>	20
<i>Étage en attique</i>	20
<i>Extension d'une construction</i>	21
F	21
<i>Faîte</i>	21
<i>Fenestron</i>	21
H	22
<i>Hauteur de façade (HF)</i>	22
<i>Hauteur totale (HT)</i>	24
I	25
<i>Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire</i>	25
<i>Immeuble de rapport dit haussmannien</i>	26
<i>Immeuble de type Art Décoratif</i>	27
<i>Immeuble de type trois fenêtres marseillais</i>	28
<i>Installations techniques</i>	29
L	29
<i>Limite arrière</i>	29
<i>Limite latérale</i>	29
<i>Limite séparative</i>	29

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

<i>Local accessoire</i>	29
<i>Local à sommeil</i>	29
<i>Local technique</i>	30
M	30
<i>Marge de recul</i>	30
<i>Modénature</i>	30
<i>Mur bahut</i>	30
<i>Mur de plateforme</i>	31
<i>Mur de soutènement</i>	31
<i>Mutualisation des places de stationnement</i>	32
O	32
<i>Objet mobilier</i>	32
<i>Opération d'ensemble</i>	32
P	32
<i>Pergola</i>	32
<i>Plan le plus significatif de façade</i>	33
<i>Pôle de vie</i>	34
<i>Profondeur des constructions*</i>	34
<i>Profondeur totale des constructions*</i>	35
<i>Projet ferroviaire des phases 1&2 de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur</i>	35
R	35
<i>Réhabilitation</i>	35
<i>Reliquat</i>	35
<i>Restauration</i>	35
<i>Ruine</i>	36
S	36
<i>Saillie</i>	36
<i>Séquence architecturale</i>	37
T	37
<i>Talweg</i>	37
<i>Terrain</i>	37
<i>Terrain difficilement raccordable</i>	38
<i>Terrain naturel</i>	38
<i>Terrain fini</i>	38
<i>Terrasse tropézienne</i>	39
<i>Toiture mansardée</i>	39
U	39
<i>Unité foncière</i>	39
V	39

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

DG	
Voie	39
Vulnérabilité d'usage	40
Z	42
Zone refuge	42

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les *locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

L'ensemble des illustrations et les textes qui les accompagnent sont dépourvus de caractère contrariant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension, sauf s'il est fait mention du contraire.

Exploitation agricole ou forestière (destination)

Exploitation agricole (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de *constructions** destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

Exploitation forestière (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de *constructions** destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

DG

Habitation (destination)

UA

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *Hébergement** ».

UB

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

UC

Hébergement (sous-destination)

UP

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces à usages communs (cuisine ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle à manger...) nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

UM

Cette sous-destination recouvre notamment :

UE

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- les espaces de coliving
- ...

UEs

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues...) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés...) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Restauration (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé...).

Commerce de gros (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités...).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé ...

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « *Bureau** ».

DG

Hôtel (sous-destination)

UA

*Constructions** destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

UB

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

UC

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les auberges de jeunesse...

UP

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hôtel » mais sont rattachés à la sous-destination « *Loyer** » :

UM

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

UE

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

UEs

*Constructions** autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les *constructions** dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

UEt

- Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances...

UQ

Cinéma (sous-destination)

UV

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

AU

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

A

Constructions :

N

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Lex

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les *constructions** destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ».

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
(sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il peut s'agir notamment des *constructions** de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des *constructions** des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il peut s'agir notamment des *constructions** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des *constructions** techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des *constructions** industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive. Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** ». Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

DG

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination)

UA

Industrie (sous-destination)

UB

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur...) et de réparation (travail du cuir, électroménager...), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « *artisanat** ».

UC

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

UP

Entrepôt (sous-destination)

UM

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne (ex : dark store...) et les centres de données.

UE

Cuisine dédiée à la vente en ligne (dark kitchen)

UEs

Construction vouée à la fabrication de produits alimentaires destinés à être vendus en ligne.

UEt

Bureau (sous-destination)

UQ

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

UV

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

AU

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

A

N

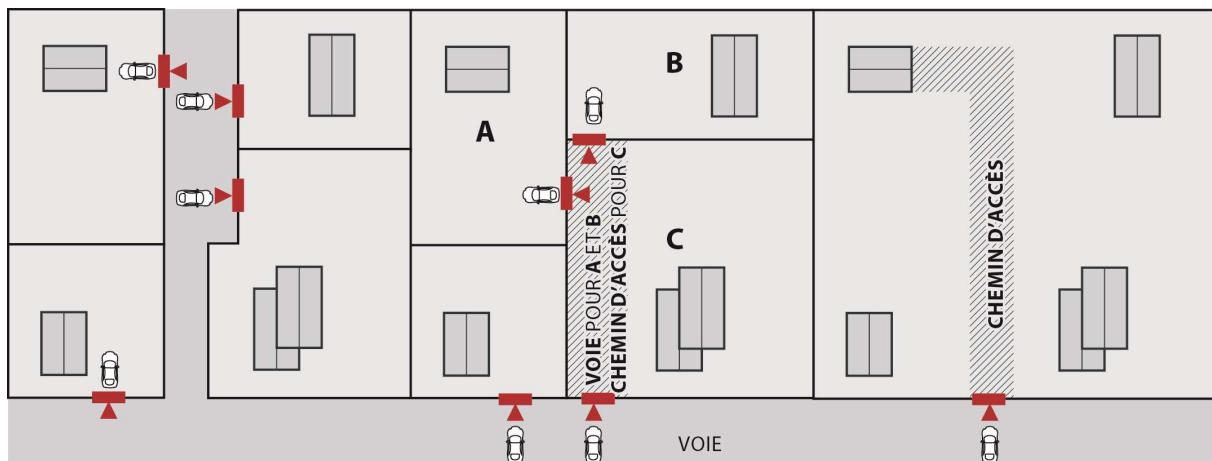
Lex

DEFINITION DES AUTRES TERMES

A

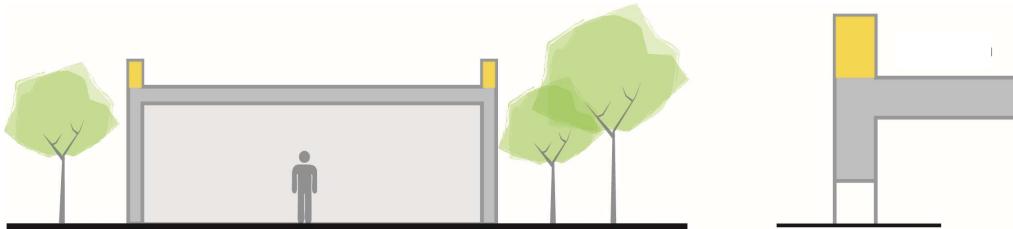
Accès

Section de la limite du *terrain** par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une *voie** ou une *emprise publique**



Acrotère

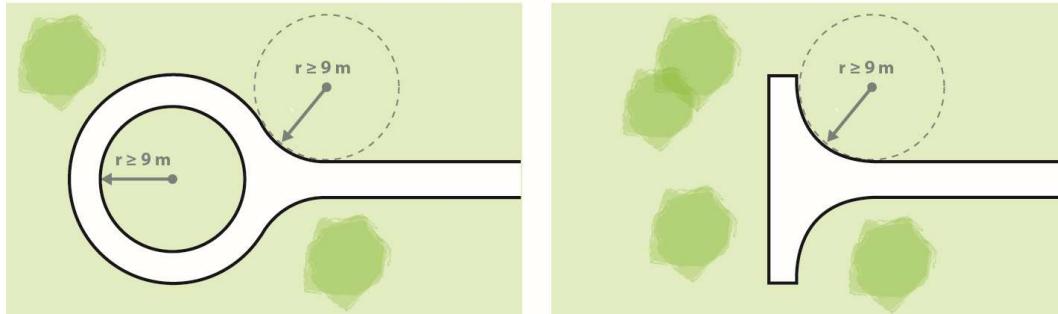
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord maçonné ou un garde-corps maçonné, plein ou à claire-voie.



DG

Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions suivantes :



UA

UB

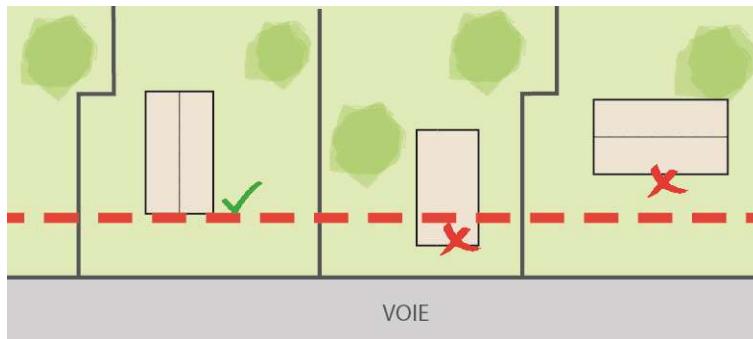
UC

UP

UM

Alignement imposé

Ligne déterminée par le règlement graphique ou par des OAP sur laquelle doivent être implantées les *constructions**.



UE

UEs

UEt

UQ

Annexe

UV

Voir *Construction annexe**

AU

Attique

A

Voir *Étage en attique**

Arbre de haute tige

N

Arbre planté dans de la pleine terre, hormis dans les zones sUeE2 et sUeE3, dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 4 mètres et dont les premières ramifications commencent à 2 mètres.

Lex

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol (escalier maçonné, terrasse/balcon avec poteaux maçonnés...).



B

Bande constructible

Portion de *terrain** dans laquelle les *constructions** sont autorisées.

Modalités de calcul

La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement d'affectation

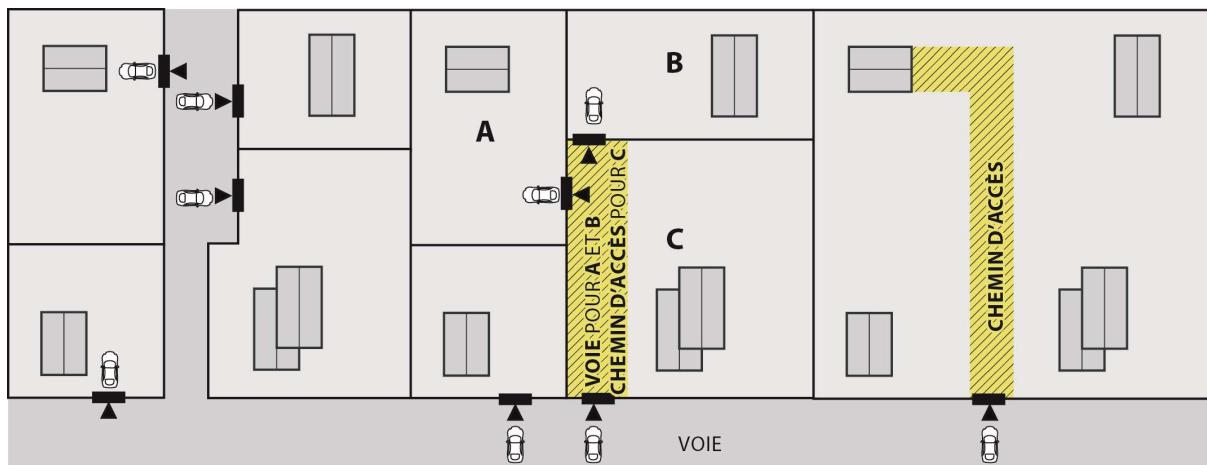
Le changement d'affectation consiste à créer une surface de plancher sur une emprise au sol existante, qui concerne la partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (par exemple : dans une maison individuelle, transformation du garage en chambre à coucher).

DG

Chemin d'accès

UA

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du *terrain** depuis l'accès*.



UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Clôture

Une *clôture** sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la *clôture** pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une *clôture** un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé....

Construction annexe

Construction :

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house...) au regard de la *construction principale** ;
- et dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** ne peut être égale ou supérieure à 30 % de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- et dont la hauteur totale* ne peut être supérieure à 3,5 mètres ;
- et qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines attenantes/contigües à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des *constructions annexes**.

Les *constructions annexes** ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale** et doivent être liées et/ou nécessaire à l'usage ou de l'activité de ladite *construction principale**.

En outre, un *local technique** n'est pas considéré comme une construction annexe.

Construction légale

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de *constructions**.

Construction

Une construction est un volume fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, y compris en sous-sol

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les *constructions** en surplomb (*constructions** sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les *constructions** telles que les *pergolas**, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les *constructions**, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (poste de transformation, canalisations ...), et les murs, clôtures, terrasses de moins de 0,60m par rapport au terrain fini... n'ont pas vocation à créer un volume utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des *constructions** précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

E

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.



DG

Emprise au sol

UA

Au sens du présent PLUi :

Surface résultante de la projection verticale des volumes des *constructions** (y compris les *avant-corps** et les *constructions* annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des débords de toit de maximum 0,30m ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- des *pergolas** telles que définies par le lexique
- et des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m²

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

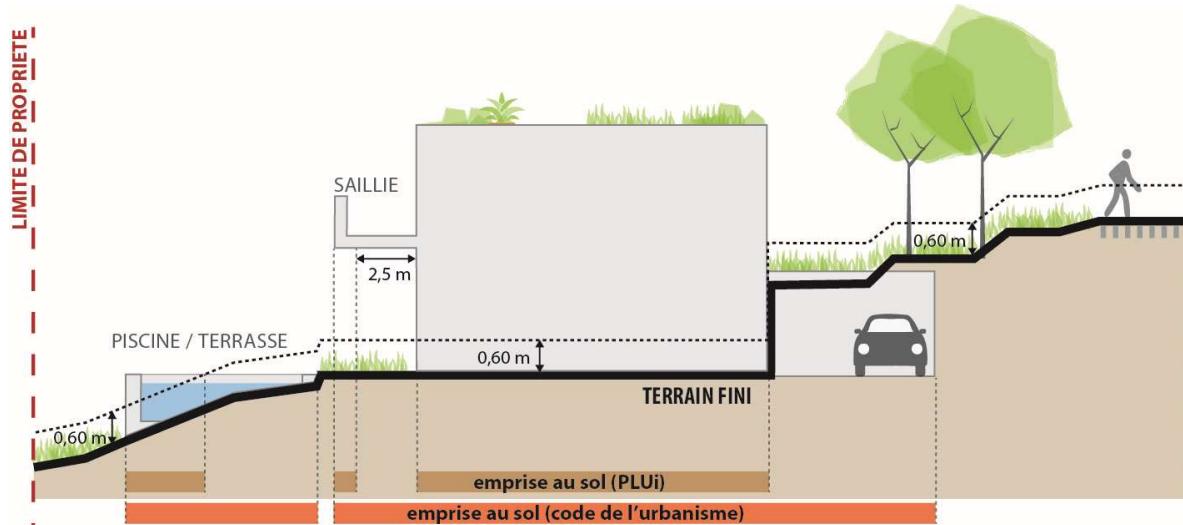
A

N

Lex

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :

Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une une *opération d'ensemble** par exemple.

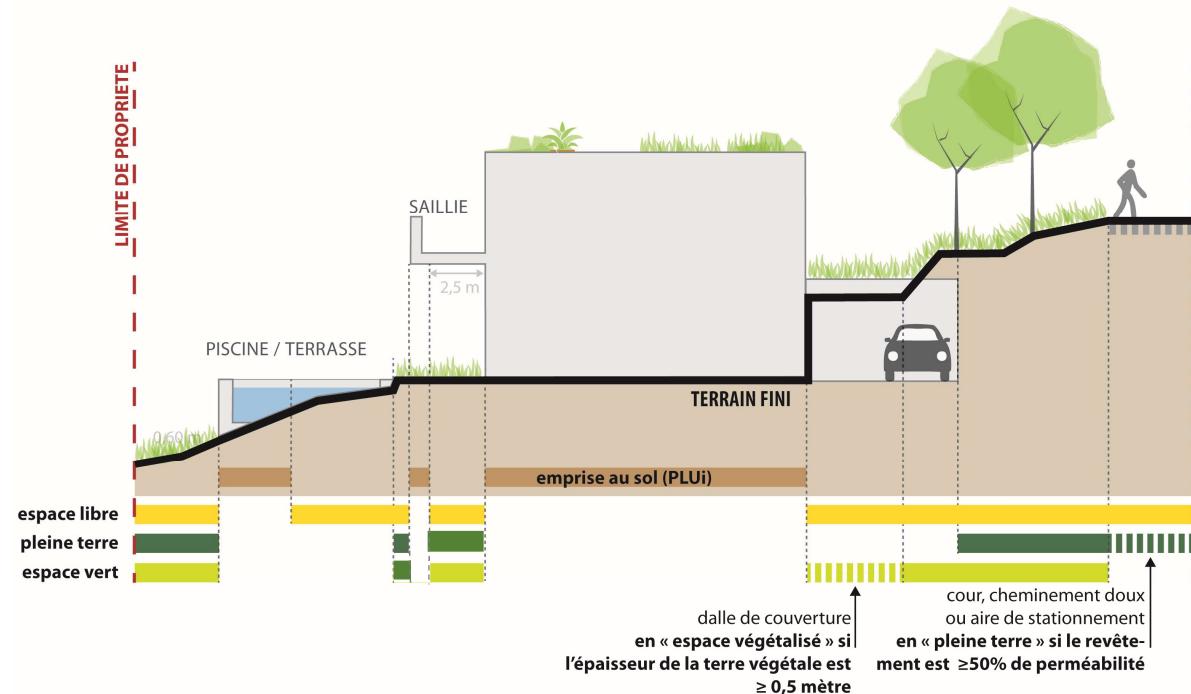
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les *espaces de pleine terre** sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale du *terrain** :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des *constructions** situées en sous-sol et en sursol, à l'exception des ornements (*éléments de modénature**, marquises...) et des saillies ne générant pas d'emprise au sol;
- les surfaces occupées par des murs de *clôture**, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les terrasses, les aires de stationnement et voies bitumées...

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité $\geq 50\%$, peuvent être considérés comme des *espaces de pleine terre**.



Espace libre

Surface totale du *terrain** déduction faite de la surface totale des *emprises au sol* au sens du présent PLUi* des *constructions**.

DG

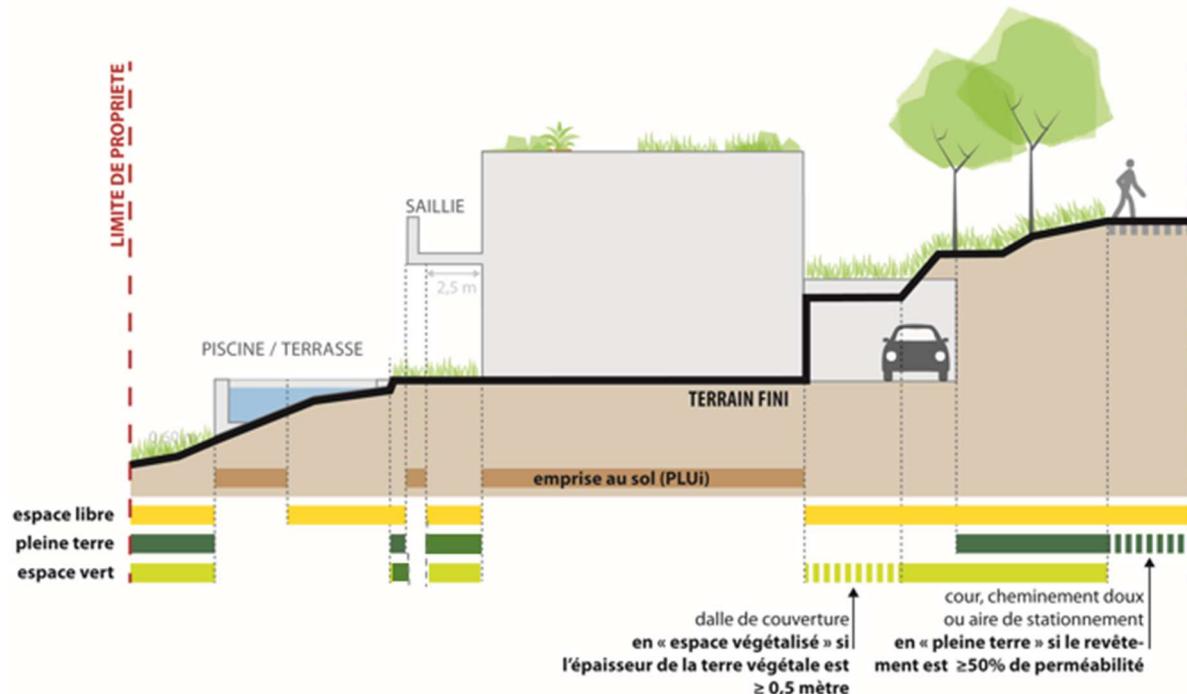
Espace végétalisé

UA

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies générant de l'emprise au sol) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.

UB



UC

Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, Evergreen...) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

UP

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

UM

Établissement sensible au titre des risques

UE

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

UQ

UV

AU

N

Lex

Établissement sensible au titre de la pollution de l'air

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » vis-à-vis de la pollution de l'air (dioxyde d'azote, particules fines, composés organiques volatiles...) du fait de leur âge (système respiratoire immature ou réduction des systèmes de défense...) ou de leur état de santé dégradé.

Établissement stratégique

Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...

Étage en attique

Dernier étage d'une construction ayant un traitement différencié (gabarit, retrait, coloris...) par rapport aux étages courants.



DG

Extension d'une construction

UA

Agrandissement d'une *construction légale** qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

UB

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une *construction** existante sur le même *terrain** ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction** existante (il faut, par exemple, une porte entre la *construction** existante et son extension) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
 - 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la *construction** existante ;
 - ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la *construction** existante.

UC

UP

Doivent donc être considérés comme des *constructions** nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une *construction** qui n'est pas légale au sens du présent PLUi ;
- l'agrandissement d'une *construction** qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- l'édification d'une *construction** non attenante à une *construction** existante...

UM

UE

Modalités de calcul

UEs

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLUi.

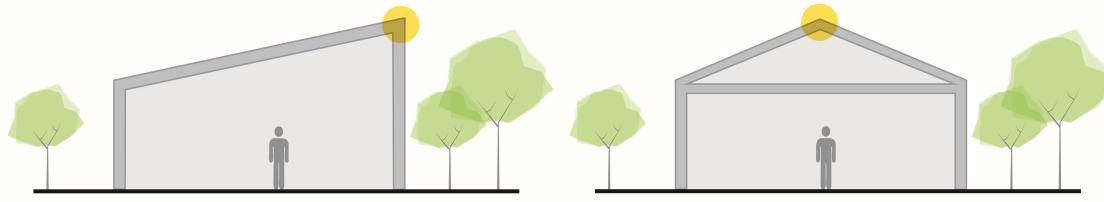
F

Faîte

UQ

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

UV



AU

A

Fenestron

N

Un fenestron est un jour de souffrance c'est-à-dire qu'il constitue une ouverture qui, par sa forme et sa hauteur, n'est pas destinée à voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Il doit avoir une surface inférieure ou égale à 0,4m².

Lex

H

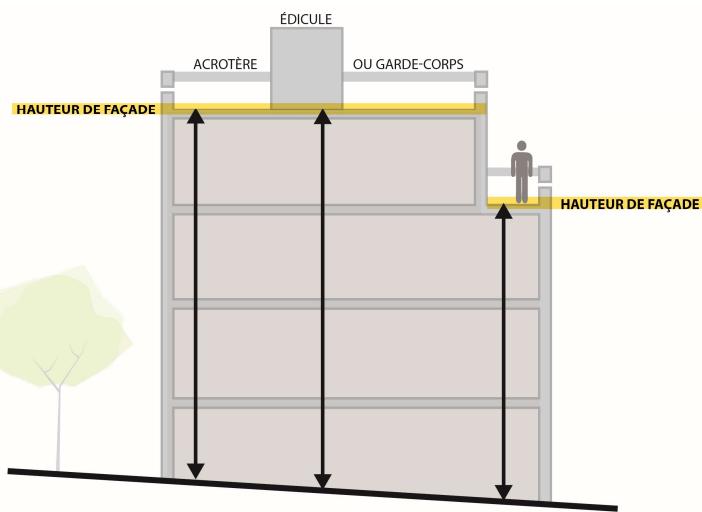
Hauteur de façade (HF)

La hauteur de façade se mesure en élévation...

En cas de toiture plate

(pente ≤ 10 %)

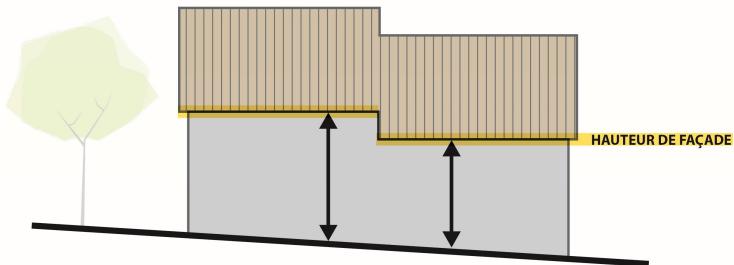
- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



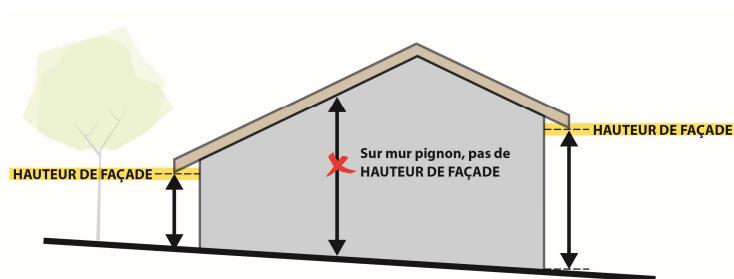
En cas de toiture en pente

(pente > 10 %)

- entre tout point de chaque égout du toit*, étages en attique compris ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



- Sur les murs pignons, la hauteur de façade ne se mesure pas.



En cas de toiture mono-pente

(pente > 10 %)

- Le calcul de la hauteur s'effectue façade par façade,
 - Entre tout point de chaque égout ou chaque faîte jusqu'au point bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

DG

Le point bas de la façade correspond au...

	Dans la majorité des zones (excepté en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ)	en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ
▪ sur les parties décaissées (après travaux)	<i>terrain fini*</i>	
▪ sur les parties remblayées	<i>terrain naturel*</i>	
▪ sur les parties ni décaissées ni remblayées		
▪ sur les façades implantées à l'alignement d'une voie* ainsi que sur leurs façades latérales sur une profondeur de 7 mètres	niveau du sol de la voie* au droit de la façade	

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

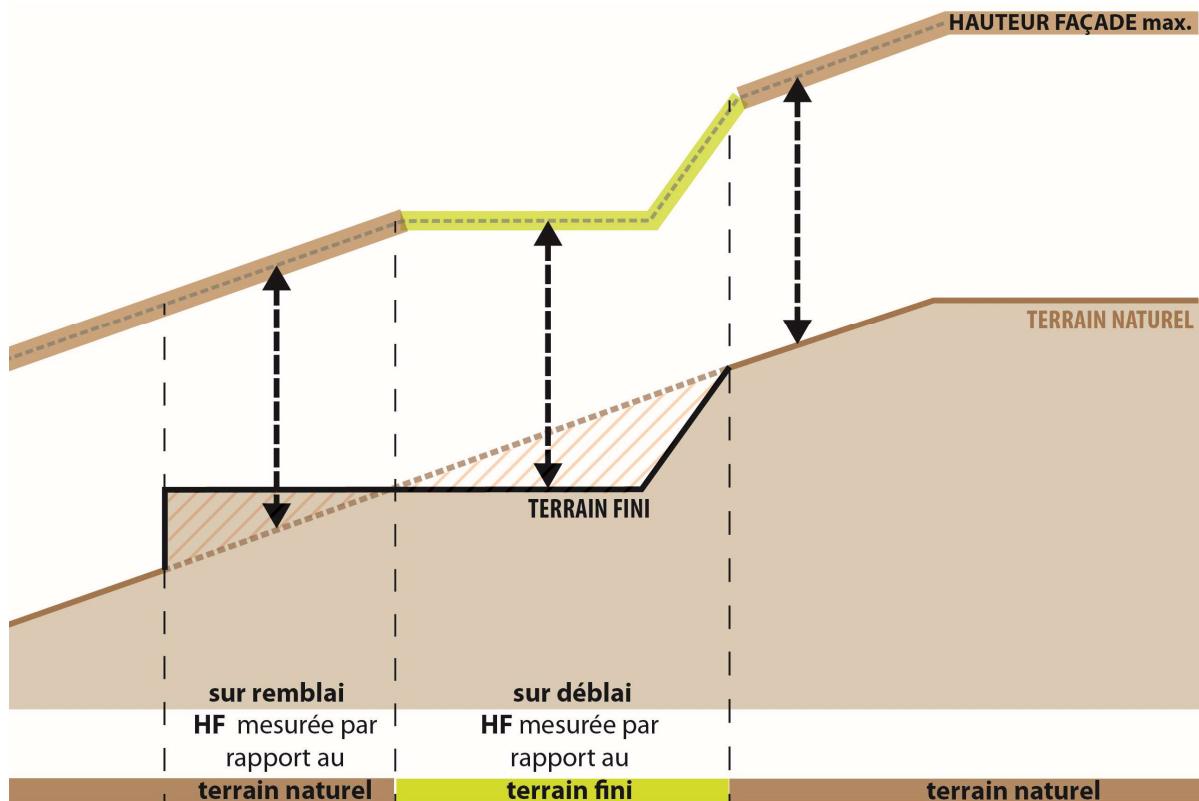
UV

AU

A

N

Lex



Afin d'aménager des rampes d'accès voitures aux niveaux enterrés ou semi-enterrés, la *hauteur de façade** maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée de 2,5 mètres au maximum, sur le linéaire de ladite rampe.

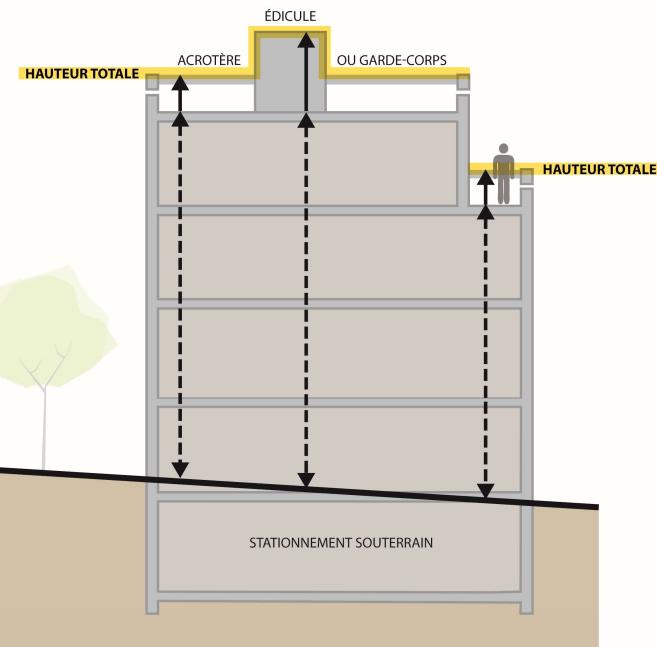
Hauteur totale (HT)

En cas de toiture plate

(pente ≤ 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

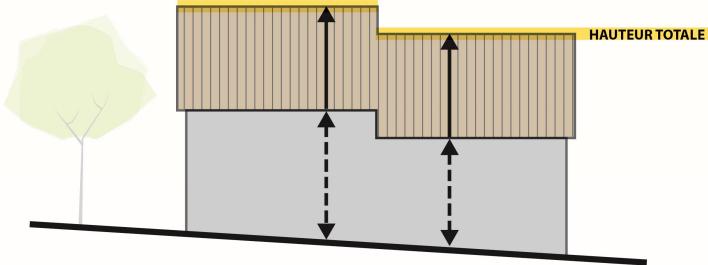
- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (sauf celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes installées par les services de secours ou de défense nationale.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.



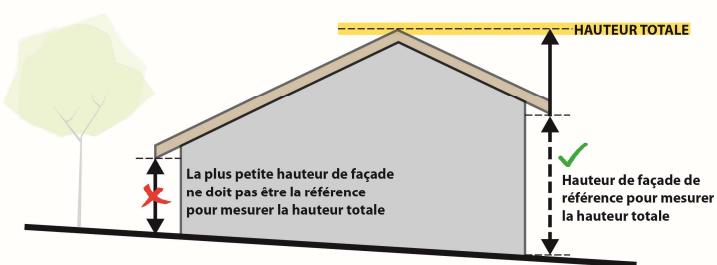
En cas de toiture en pente

(pente > 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre l'*égout du toit** et le *faîte**.



Sur les murs pignons, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.



En cas de toiture monopente (pente > 10 %)

La hauteur totale est égale à la hauteur façade.

DG

Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire

La façade présente généralement verticalement, deux ou trois étages courants augmentés d'un étage en attique* et horizontalement, deux travées de fenêtres par niveau. La diversité des hauteurs et la variation subtile de la teinte des enduits créent des effets pittoresques.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

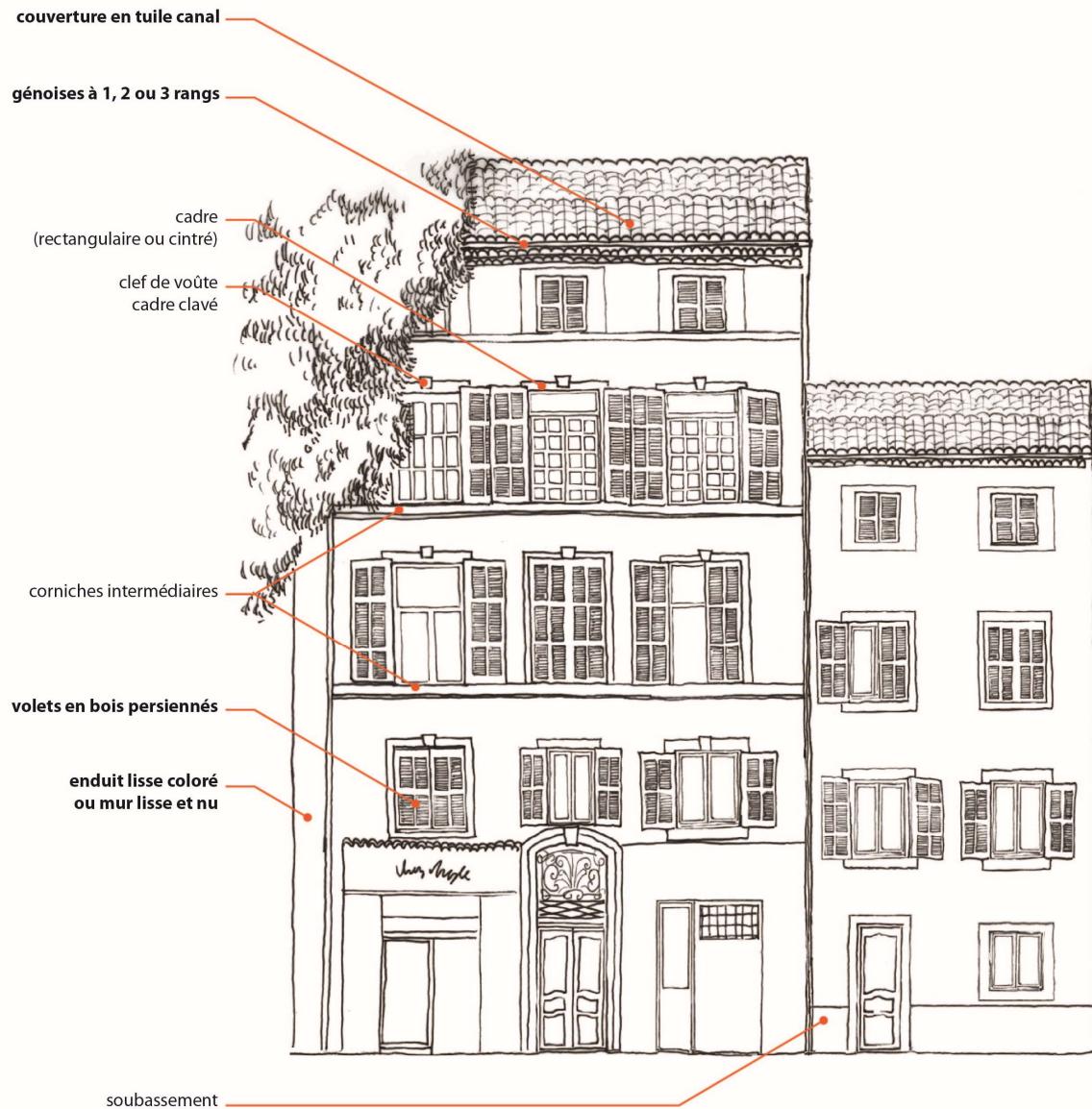
UV

AU

A

N

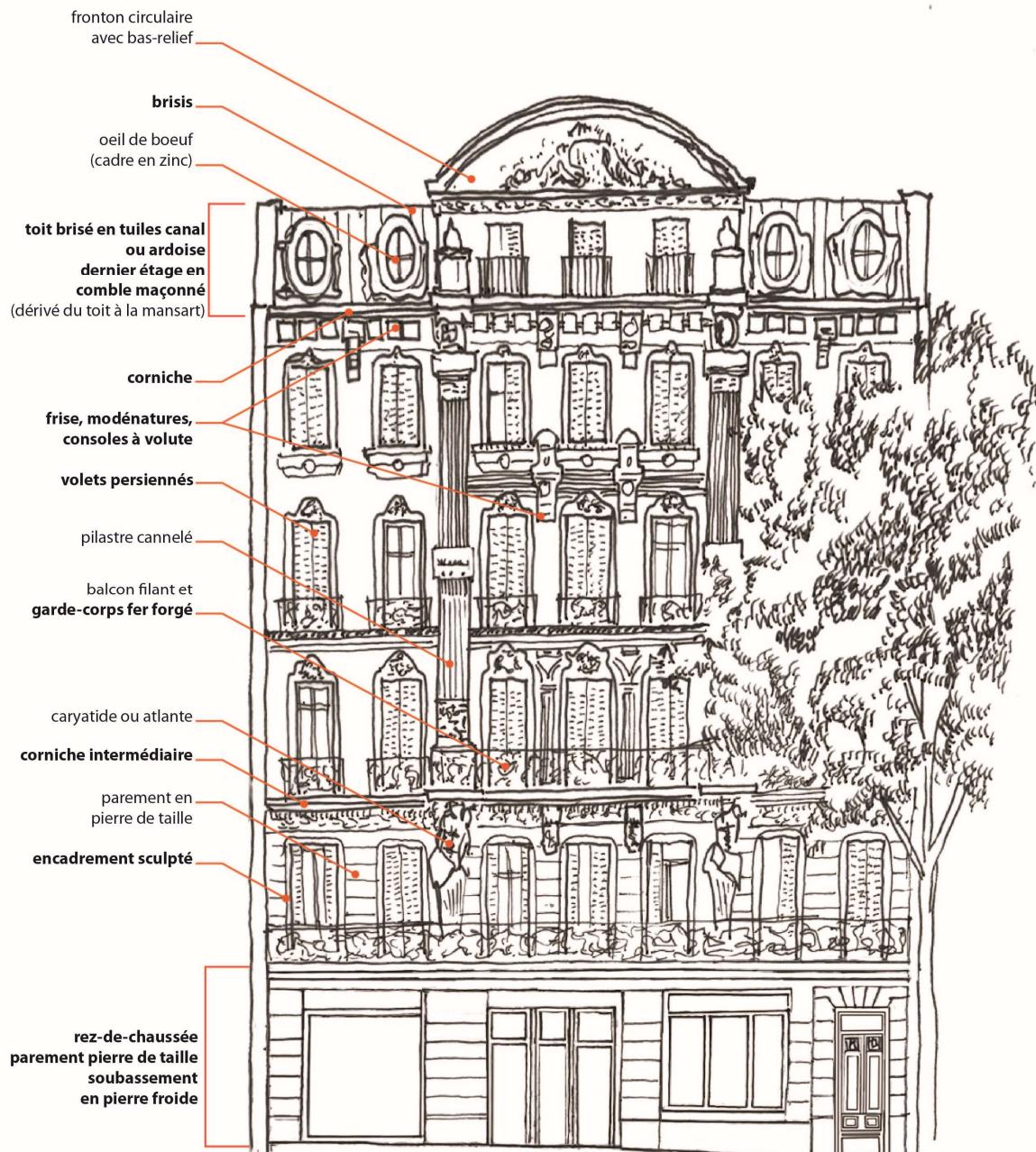
Lex



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de rapport dit haussmannien

La façade est monumentale et inspirée de l'architecture classique. Elle se décompose de bas en haut en un rez-de-chaussée, un entresol, un étage noble (marqué par un balcon filant), des étages courants et un étage mansardé (voir *toiture mansardée**). Le rez-de-chaussée et l'entresol accentuent la monumentalité par leur hauteur.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

DG

Immeuble de type Art Décoratif

La paroi de la façade est généralement constituée en béton armé brut et habillée avec une pierre de parement. Dans d'autres cas, elle est en pierre de taille ou en brique.

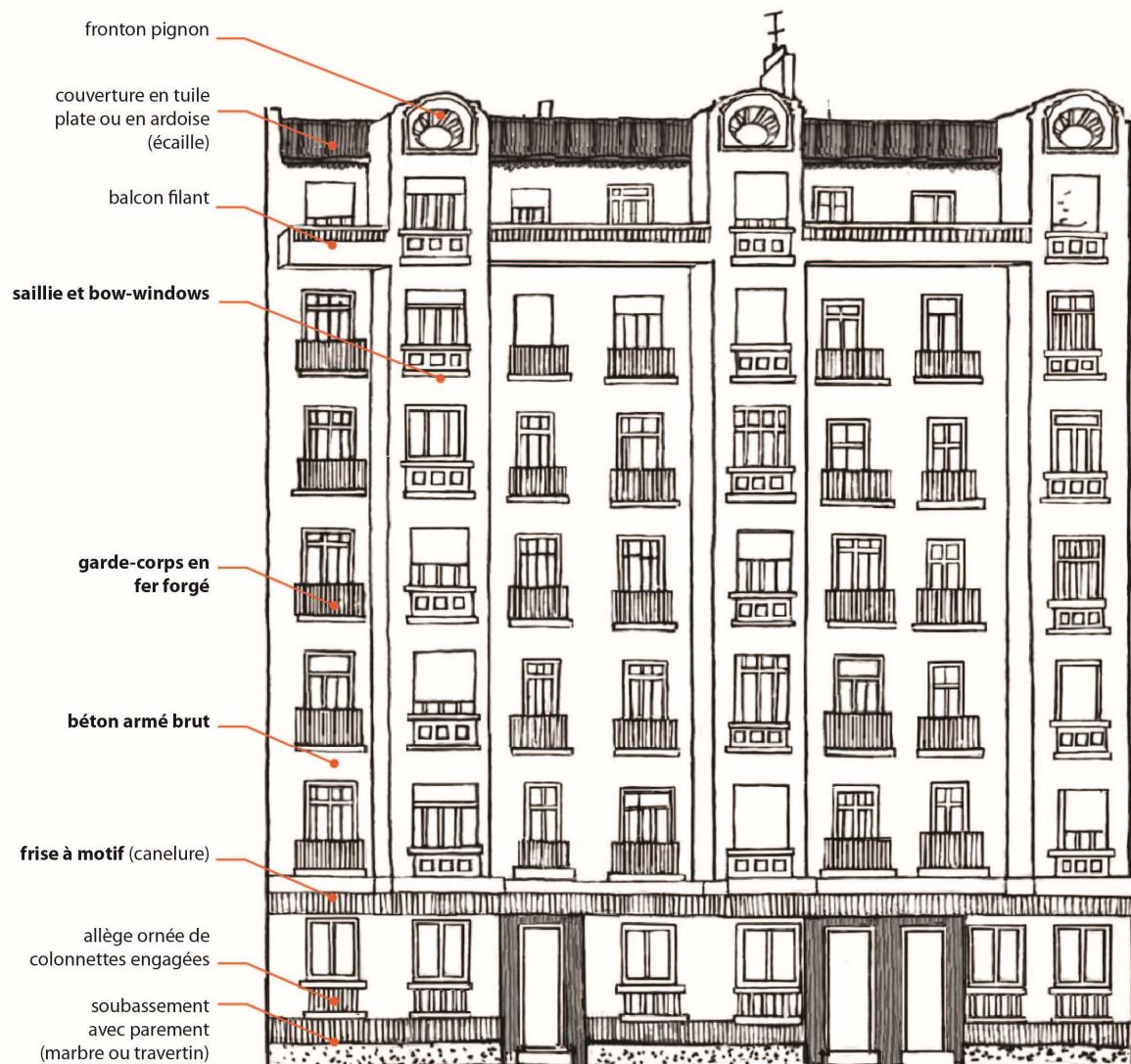
UA

Souvent imposante, la façade est rythmée par des *saillies*** et des bow-windows. Elle est généralement animée par des pans coupés autour des ouvertures. L'ornementation est constituée par la ferronnerie, la mosaïque ou des bas-reliefs représentant des éléments de la nature ou des formes géométriques.

UB

A l'angle de deux voies, les immeubles de type Art Décoratif présentent très souvent un pan coupé ou un angle en rotonde.

UC



UP

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

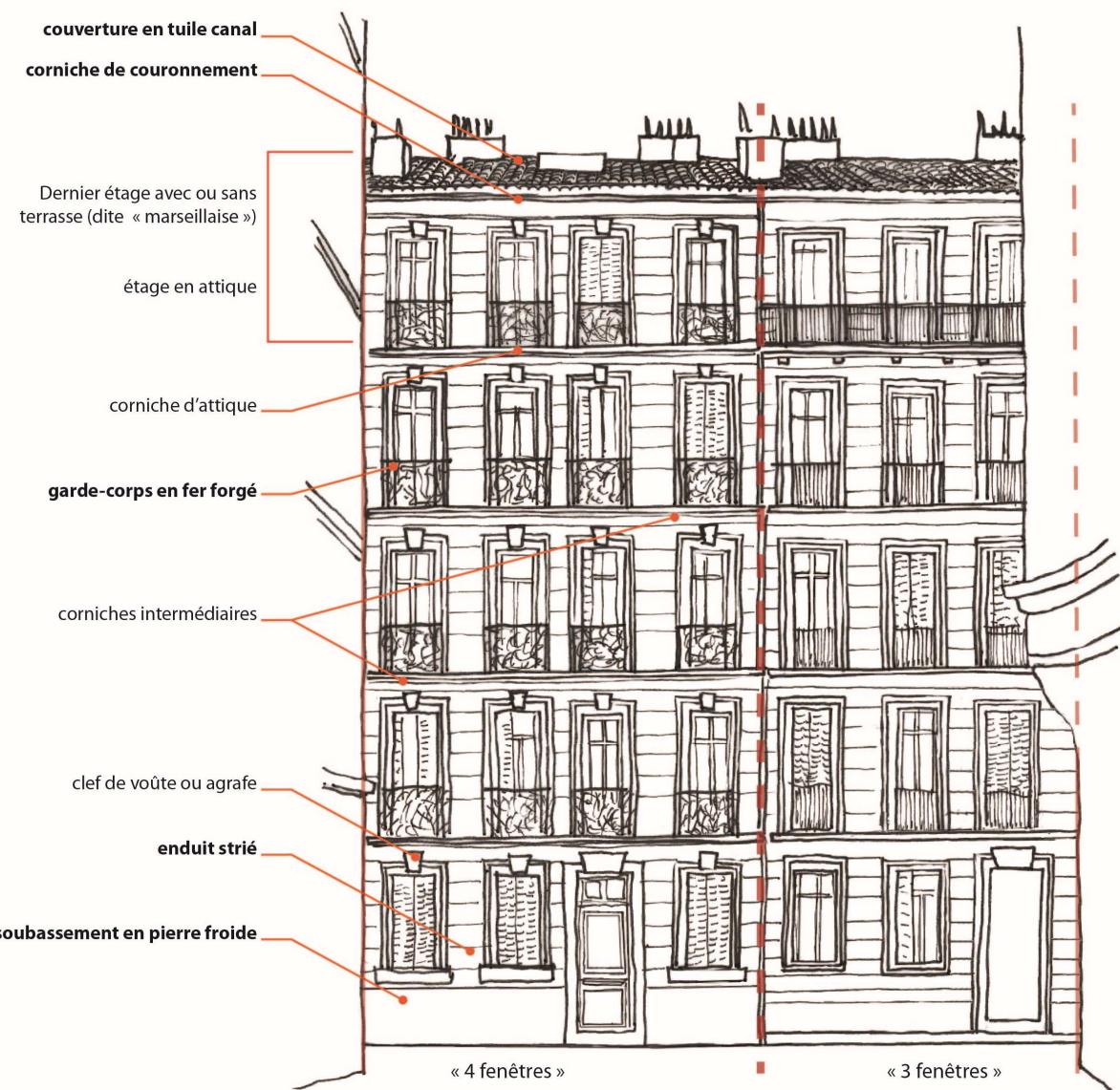
N

Lex

Immeuble de type trois fenêtres marseillais

La façade présente généralement, verticalement, trois ou quatre étages et, horizontalement, trois travées de fenêtres par niveau (sauf dans le cas du « quatre fenêtres marseillais »). La paroi est constituée en appareillage de moellon, ce qui explique l'utilisation de l'enduit à la chaux, lisse ou strié de refends. La façade sur rue peut être ornée et décorée, néanmoins elle reste très sobre. La porte d'entrée est le plus souvent axée sur une travée latérale.

L'immeuble de type trois fenêtres marseillais mesure environ 7 mètres de large et 15 mètres de profondeur et comprend le plus souvent un appartement par palier, traversant (rue-cour) et caractérisé par une hauteur sous plafond importante.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

DG

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée, de panneaux photovoltaïques...

UA

UB

UC

L

Limite arrière

Voir *Limite séparative**

UP

Limite latérale

Voir *Limite séparative**

UM

Limite séparative

Limite entre deux propriétés.

UE

En se référant à des *terrains** présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même *voie** ou une même *emprise publique** constituent les **limites latérales**. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

UEs

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même *voie** ou à la même *emprise publique** y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

UEt

Pour les *terrains** situés à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les limites séparatives aboutissant aux *voies** ou *emprises publiques** sont assimilées à des limites latérales.

UQ

Une limite séparative ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen. Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou en partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

UV

Local accessoire

AU

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

A

Local à sommeil

N

Le local à sommeil est une pièce, séparée ou non de la pièce principale, destinée au sommeil des personnes de jour comme de nuit (chambre à coucher, chambre d'hôtel, lieu de sieste pour les crèches, chambres dans des hébergements...).

Lex

Local technique

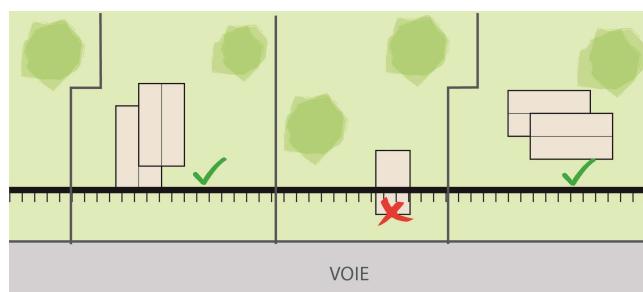
Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des *voies** ou *emprises publiques** existante ou future ou aux *limites séparatives**, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les *constructions**.

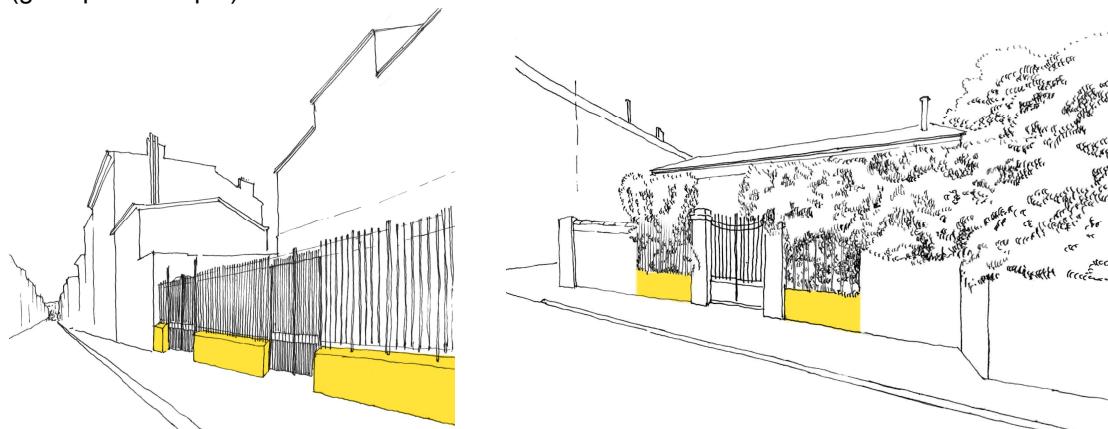


Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut

Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 80 centimètres) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie (grille par exemple).



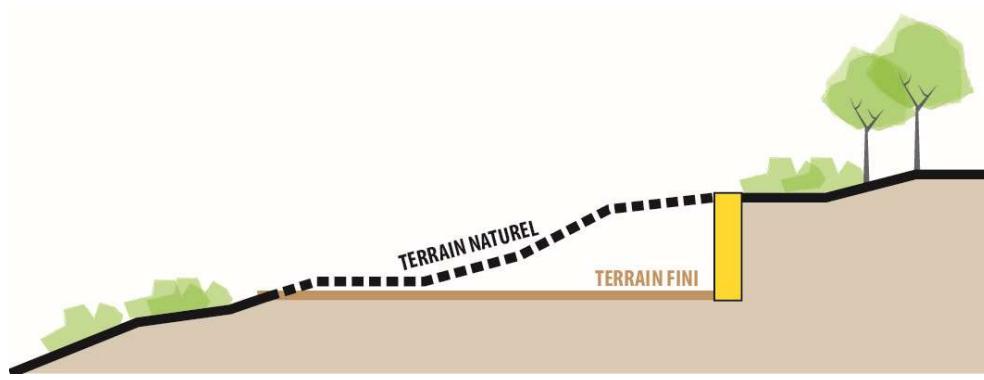
DG

Mur de plateforme

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain fini** après remblai (1^{ère} illustration) ou le *terrain naturel** après déblai (2^e illustration) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...



UA



UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement... Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs *terrains naturels** voisins.



UQ

UV

AU

A

N

Lex

Mutualisation des places de stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un parc de stationnement commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de *constructions** autorisées simultanément. Les places de stationnement répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents sont ainsi regroupées dans un ou plusieurs parcs de stationnement.

La mutualisation peut s'accompagner d'une minoration du nombre de places de stationnement lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs...) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre période); les places alors laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part d'occupation alternative (foisonnement) est ainsi calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

O

Objet mobilier

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontables d'hygiène et de sécurité...

Opération d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des *chemins d'accès**, des *espaces verts**...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs *constructions**.

P

Pergola

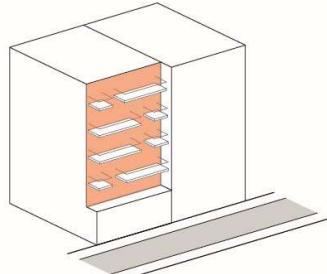
Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés.

DG

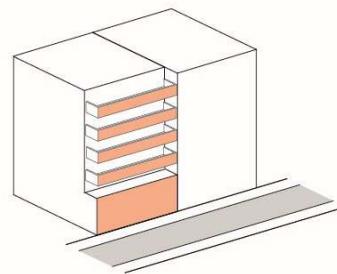
Plan le plus significatif de façade

UA

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.



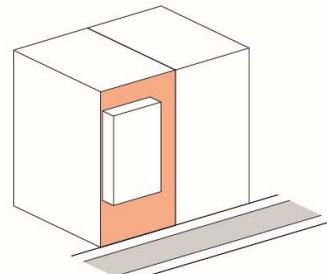
exemple A



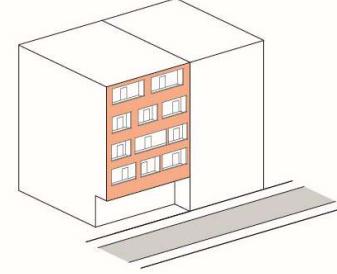
exemple B

Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.

UB



exemple C



exemple D

Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.

UC

UP

UM

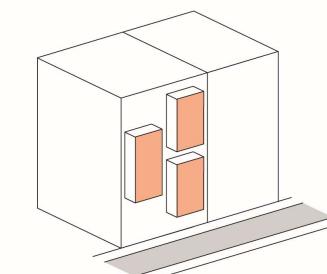
UE

UEs

UEt

UQ

UV



exemple E

Dans l'exemple E, le plan de façade situé en porte-à-faux est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade à l'alignement.

AU

A

N

Lex

Pôle de vie

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

Profondeur des constructions*

Modalités de calcul

- La **profondeur des constructions*** (P) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les saillies*.
- La **profondeur totale des constructions*** (P_t) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en incluant toutes les saillies* (sauf les saillies sur emprise publique* ou voie*), et les avant-corps* (escaliers, coursives...).



DG

Les profondeurs (P) et les profondeurs totales (Pt) des *constructions** ne se mesurent pas sur les parties des *constructions** situées à l'**angle de voies* ou emprises publiques***.

UA

Dans le cas de *constructions** avec des niveaux enterrés ou semi-enterrés qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la construction, le calcul de leur profondeur s'effectue depuis l'alignement de la façade du RDC sur voie jusqu'au point de la façade arrière des niveaux enterrés ou semi-enterrés concernés.

UB

Profondeur totale des *constructions**

UC

Voir *Profondeur des constructions**.

UP

Projet ferroviaire des phases 1&2 de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur

UM

Ce projet correspond à l'ensemble des opérations programmées dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et Alpes-Maritimes ayant pour objectifs de répondre aux besoins d'amélioration des déplacements du quotidien, permettant à un report modal significatif. Il a l'ambition de créer trois réseaux express métropolitains sur les agglomérations d'Aix-Marseille, de Toulon et de la Côte d'Azur, d'améliorer les liaisons ferroviaires entre les 3 métropoles et l'accès à l'ensemble du territoire français depuis le Var et les Alpes-Maritimes conformément aux priorités de la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019. Il est abrégé « projet des phases 1 & 2 ».

UE

UEs

R

UEt

Réhabilitation

UQ

Opération visant à la remise en état du gros œuvre d'un immeuble ou à la réalisation de réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades...) tout en conservant ses caractéristiques architecturales majeures.

UV

La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition-reconstruction.

AU

Reliquat

A

Lorsqu'un *terrain** bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

N

Restauration

Lex

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au

moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation *a posteriori*. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

Ruine

*Construction** ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...) ;
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « *construction existante** ».

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les *constructions** dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- les *constructions** classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

S

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'avants, de bow-windows, d'escalier ...

Les étages en débordement ne sont pas considérés comme des saillies.



DG

Séquence architecturale

UA

La séquence architecturale constitue un ensemble de *constructions** implantées à proximité immédiate du *terrain** d'assiette du projet. Elle constitue une référence, notamment en matière de volumétrie et d'implantation. Elle permet de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement urbain en prenant bien en compte les particularités morphologiques et typologiques des tissus.

UB

Modalités de calcul

UC

Le périmètre de la séquence architecturale est déterminé en prenant en compte :

UP

- les *terrains** qui sont situés sur le même alignement ou même angle de la *voie** ou *emprise publique** et à moins de 40 mètres des *limites séparatives** du *terrain** d'assiette du projet, en prenant au moins 3 terrains de part et d'autre ;
- les *terrains** qui sont situés face au *terrain** d'assiette du projet, de l'autre côté de la *voie** ou *emprise publique**.



Les parcelles colorées sont celles concernées par les séquences architecturales.

UM

Pour un terrain situé à l'angle de deux voies (terrain B), la séquence architecturale doit s'étendre sur toutes ces voies.

UE

Pour le terrain C, les 40 mètres qui s'étendent au sud n'englobent pas trois terrains de part et d'autre du terrain. La séquence architecturale s'étend donc au-delà, jusqu'à inclure trois terrains. Au nord, la séquence s'arrête dès le premier terrain car les autres ne sont pas sur le même alignement.

UEs

Application particulière

UEt

Pour l'application des articles 6 et 7 du règlement (implantation des *constructions**), il ne faut tenir compte que des *terrains** situés sur la même rive et exclure ceux situés sur la rive opposée.

UQ

T

UV

Talweg

AU

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

A

Terrain

N

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Lex

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Modalités de calculs

- La profondeur d'un terrain se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.
- La largeur d'un terrain se mesure le long de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

Terrain difficilement raccordable

*Terrain** desservi par le réseau dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol...) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

Terrain naturel

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

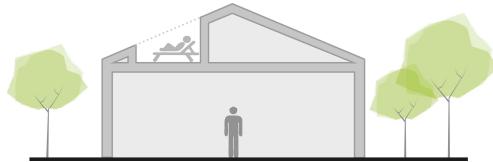
Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

DG

Terrasse tropézienne

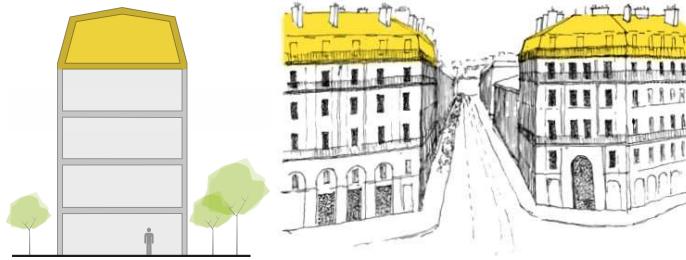
Espace aménagé dans une partie de la toiture et des combles. Il se compose d'une terrasse à l'air libre, d'un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, la conservation ou création de rampants inférieurs (jusqu'à l'*égout du toit**) , supérieurs (jusqu'au *faitage**) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons). La réunion de l'ensemble de ces éléments distingue la terrasse tropézienne d'autres terrasses aménagées au dernier niveau de la construction



UA

Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).



UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

U

Unité foncière

Voir *Terrain**.

UQ

UV

V

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

AU

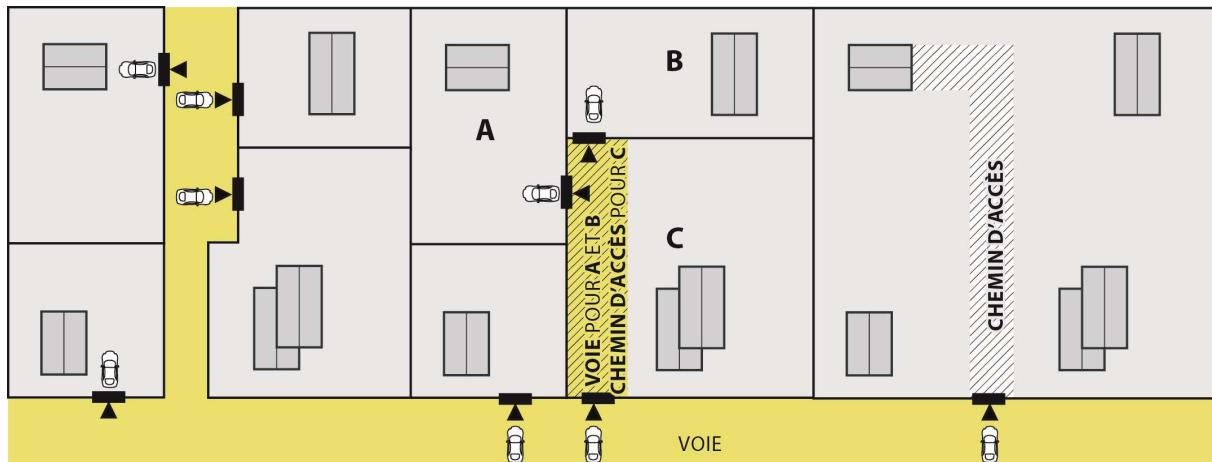
A

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une *opération d'ensemble** par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée

N

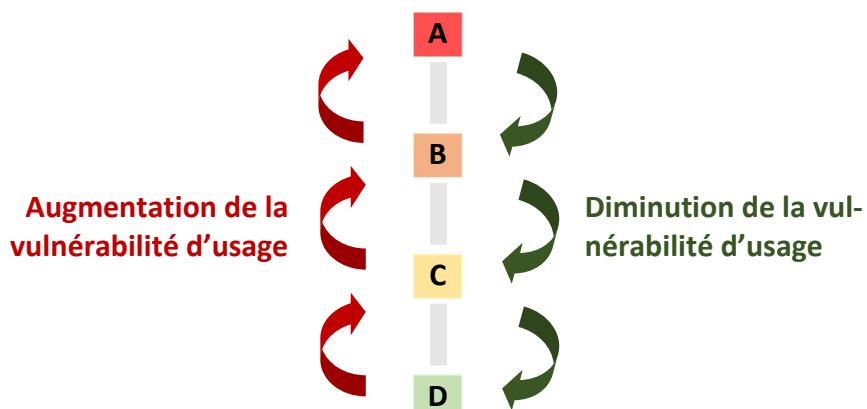
Lex



Vulnérabilité d'usage

La vulnérabilité correspond aux conséquences potentielles de l'impact d'un aléa (feux de forêt, inondation...) sur des populations en prenant en compte leurs réactions probables, leurs capacités à faire face à la crise, leurs nécessités d'évacuation...

Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité :



Chaque sous-destination de construction est classée en fonction de sa vulnérabilité d'usage :

A > B > C > D.

DG

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Catégorie
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	D
	<i>Exploitation forestière*</i>	D
Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	B
	<i>Hébergement*</i>	B
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	C
	<i>Restauration*</i>	C
	<i>Commerce de gros*</i>	C
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	C
	<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>	B
	<i>Cinéma*</i>	C
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	C
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	C
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	A
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	C
	<i>Équipements sportifs*</i>	C
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	C
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	C
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	D
	<i>Bureau*</i>	C
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	C

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Par ailleurs, quelle que soit sa sous-destination, une construction sera considérée de catégorie A s'il s'agit :

- soit d'un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3, et en zone inconstructible les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, 3 et 4 ;
- soit d'un *établissement sensible**, c'est-à-dire d'une construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes ;
- soit d'un *établissement stratégique**, c'est-à-dire d'un bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...
- soit d'une ICPE seuil haut.

Z

Zone refuge

La zone refuge est une zone d'attente accessible depuis l'intérieur du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri des risques (naturels, industriels...). Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex