

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Marseille-Provence

Ordre des architectes

Mardi 17 septembre 2024

INTRODUCTION

ORDRES DES ARCHITECTES

INTRODUCTION

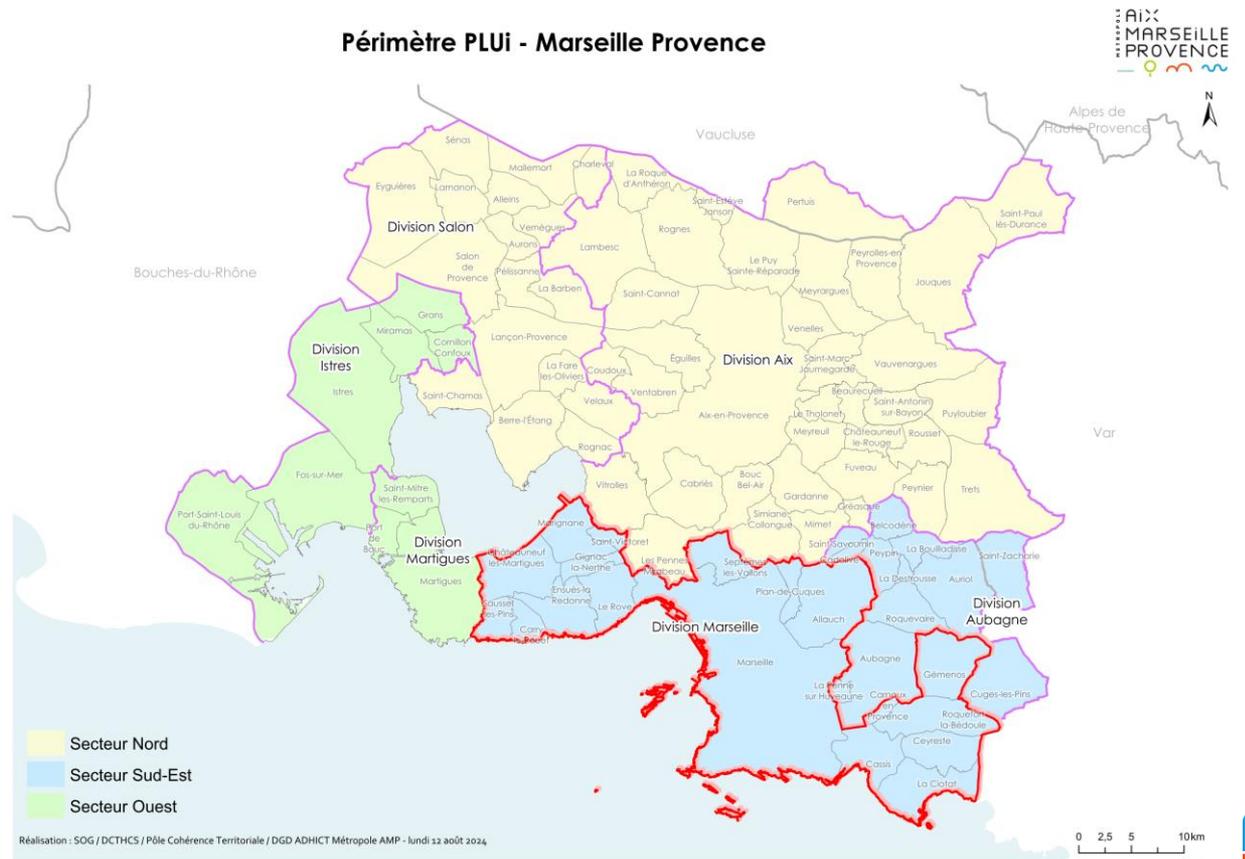
LAURE AGNÈS CARADEC

ÉLUE MÉTROPOLITAINE EN CHARGE DU PLUI MARSEILLE PROVENCE

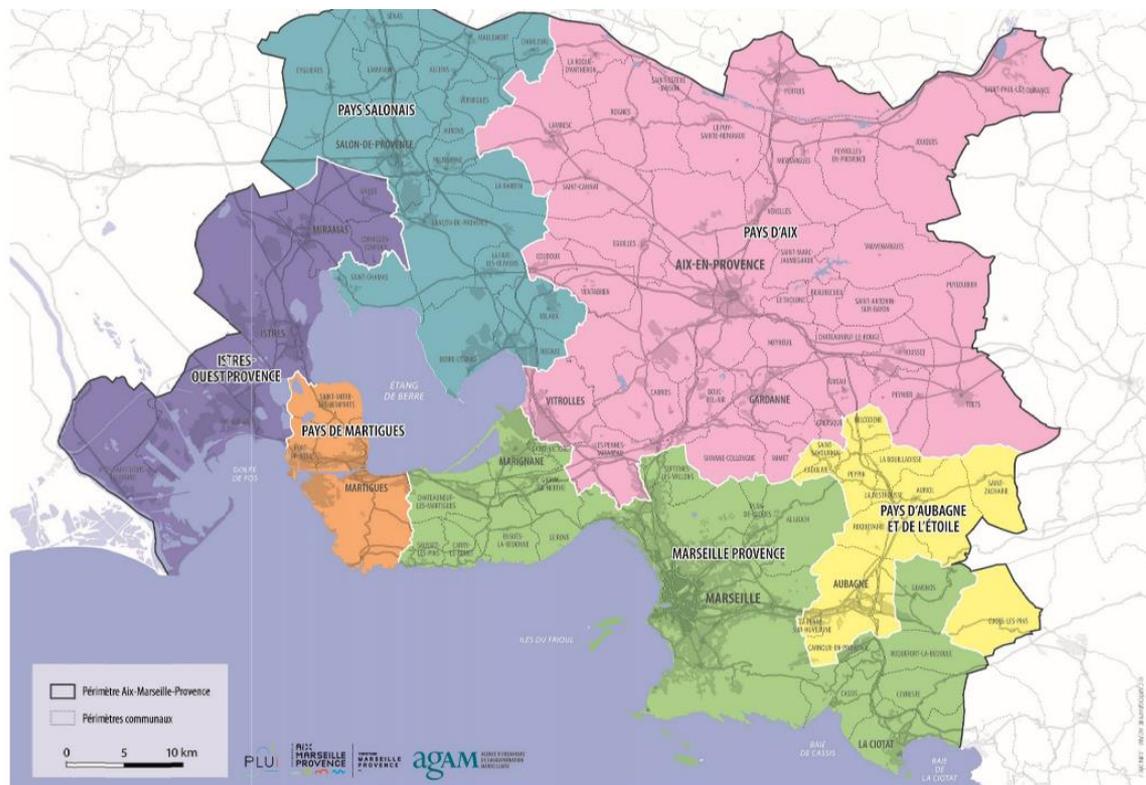
PRÉSENTATION GÉNÉRALE

LE PÉRIMÈTRE DU PLUI

- **6 divisions**
- **des documents d'urbanisme différents**
- **Aujourd'hui 3 PLUi :**
 - Marseille Provence depuis 2019
 - Pays d'Aubagne et de l'étoile depuis 2022
 - Aix-en-Provence en cours



PRÉSENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE



- **1 077 494 habitants**
(56 % de la Métropole AMP)
- **570 223 logements**
(58% de la Métropole AMP)
- **433 299 emplois**
(55% de la Métropole AMP)
- **+ 3% de croissance démographique** entre 2012 et 2021

(source INSEE 2021)



LE CONTENU DU PLUI

- **1 règlement graphique**
 - Zonage par bassins
 - planches complémentaires
- **1 règlement écrit** : règlement, règlement zones spécifiques, tome patrimonial, servitudes...
- **3 OAP thématiques multi-sites**
 - **QAFU** : Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines
 - **NEV** : Nature En Ville, Santé et Résilience
 - **CUT** : Cohérence Urbanisme Transport
- **53 OAP sectorielles**
- **Annexes** : SUP, annexes informatives,

ORIENTATION AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J - OAP SECTORIELLES

K - OAP MULTI-SITES

▣ K1 - OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)

▣ K2 - OAP Cohérence Urbanisme-Transport (CUT)

▣ K3 - OAP Nature en Ville - Santé - Résilience (NEVSR)

RÈGLEMENT ECRIT

L - RÈGLEMENT

M - ZONES SPÉCIFIQUES

N - PATRIMOINE

O - SERVITUDES D'URBANISME

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

P - PLANCHES

Q - AUTRES PLANCHES



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PLANCHES COMPLÉMENTAIRES

- 11 planches complémentaires
- 3 planches de détail (Carnoux/Gare St Charles)

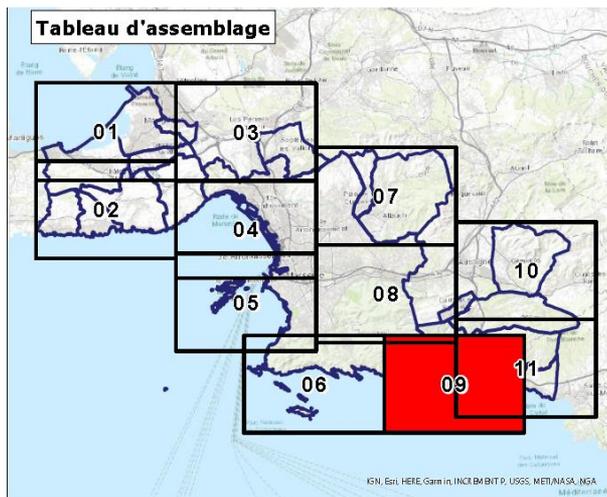


Planche Complémentaire

LITTORAL

- Bande littorale
- Espace Proche du Rivage (EPR)
- Espace Naturel Remarquable (ENR)
- Espace Boisé Classé - Loi Littoral

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP sectorielle

- OAP thématique

DIVERS

- Voie majeure
- Zone de bonne desserte "activités"
- Zone de bonne desserte "activités + habitat"
- Zonage pluvial
 - Zone 1
 - Zone 2



LES RÈGLEMENTS

LES DIFFÉRENTS RÈGLEMENTS DU PLUI

Le règlement des zones U/AU/A/N



Le règlement volet patrimonial



Le règlement des zones spécifiques



Le règlement « AVAP » du SPR

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE MARSEILLE
Créée le 28 juin 2018
RÈGLEMENT - TOME 1 - Prescriptions générales



LE RÈGLEMENT DES ZONES U

UAP ET UA1 - Esprit de la zone

- Ordonnement classique, en alignement sur voie, en ordre continu et présentant des cœurs d'îlots
- Animation en pieds d'immeuble
- Régularité de la forme et qualité patrimoniale constituent le cadre à rechercher
- Objectif du règlement et de l'OAP QAFU
 - Protéger les éléments patrimoniaux forts
 - Renforcer la mixité fonctionnelle et la vitalité des RDC
 - Mettre en valeur les cœurs d'îlots non-bâti et en pleine terre pour une perception qualitative de la « nature en ville »

Pour ce faire, la notice architecturale devient une pièce stratégique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



ZONES UB_P CENTRES ET NOYAUX VILLAGEOIS HISTORIQUES ET PATRIMONIAUX



Hauteurs variables

Zones urbaines mixtes en rapport avec une centralité, essentiellement habitat avec des formes classiques, homogènes et structurantes avec une valeur patrimoniale



Objectif :

- Reproduire les tissus continus et alignés
- Préserver, le cas échéant, les jardins
- Protéger et valoriser le patrimoine

ZONES UB_T CENTRES ET NOYAUX VILLAGEOIS DE TRANSITION ENTRE CENTRES ET TISSUS DISCONTINUS

Hauteur maximale 7m à 13m

Zones urbaines mixtes en transition entre une centralité et son environnement direct, avec des ordonnancements de type faubourg et des typologies disparates



Objectif :

- Entretenir l'hétérogénéité des tissus liée aux alternances :
 - alignement/retrait
 - continu/discontinu
- Préserver le végétal qui participe à la qualité paysagère de ces quartiers

UAE- Esprit de la zone

- Typologies urbaines disparates (époques, courants et usages différents)
- Présence d'entrepôts, locaux d'activité et d'artisans
- Lenteur de la régénération des tissus
- Objectif du règlement et de l'OAP QAFU
 - Définir et adapter la densité, la hauteur en fonction du contexte
 - Rechercher une aération des tissus en transition avec l'habitat collectif discontinu
- îlot classique → îlot ouvert



îlot fermé



îlot semi-ouvert



îlot ouvert



îlot ouvert

ZONES UB₁ À 3 CENTRES ET NOYAUX VILLAGEOIS « ORDINAIRES »



Hauteur maximale 7m à 13m

Zones urbaines mixtes en rapport avec une centralité, essentiellement habitat avec des formes classiques, homogènes et structurantes



Objectif :

- Reproduire les tissus continus et alignés
- Préserver, le cas échéant, les jardins

UC tissus discontinus d'habitat collectif

➤ Esprit de la zone :

- Des zones de périphéries dans lesquelles la collectivité favorise le développement d'habitat collectif
- Densification et/ou mutation du tissu existant
- Des formes qui assurent une emprise bâtie au sol plus faible pour garantir un environnement planté et paysager

➤ Les objectifs :

- Proposer des formes allant du grand collectif dense au petit collectif avec des volumes modérés et fractionnés en transition avec les formes basses du pavillonnaire
- Insertion adéquate et adaptée dans un tissu parfois hétérogène



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.

- 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.

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.

~ 1^{ère} RÉGLE 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 *voies** ou *emprises publiques** 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



ARTICULATION OAP THÉMATIQUE / RÈGLEMENT

MODE D'EMPLOI

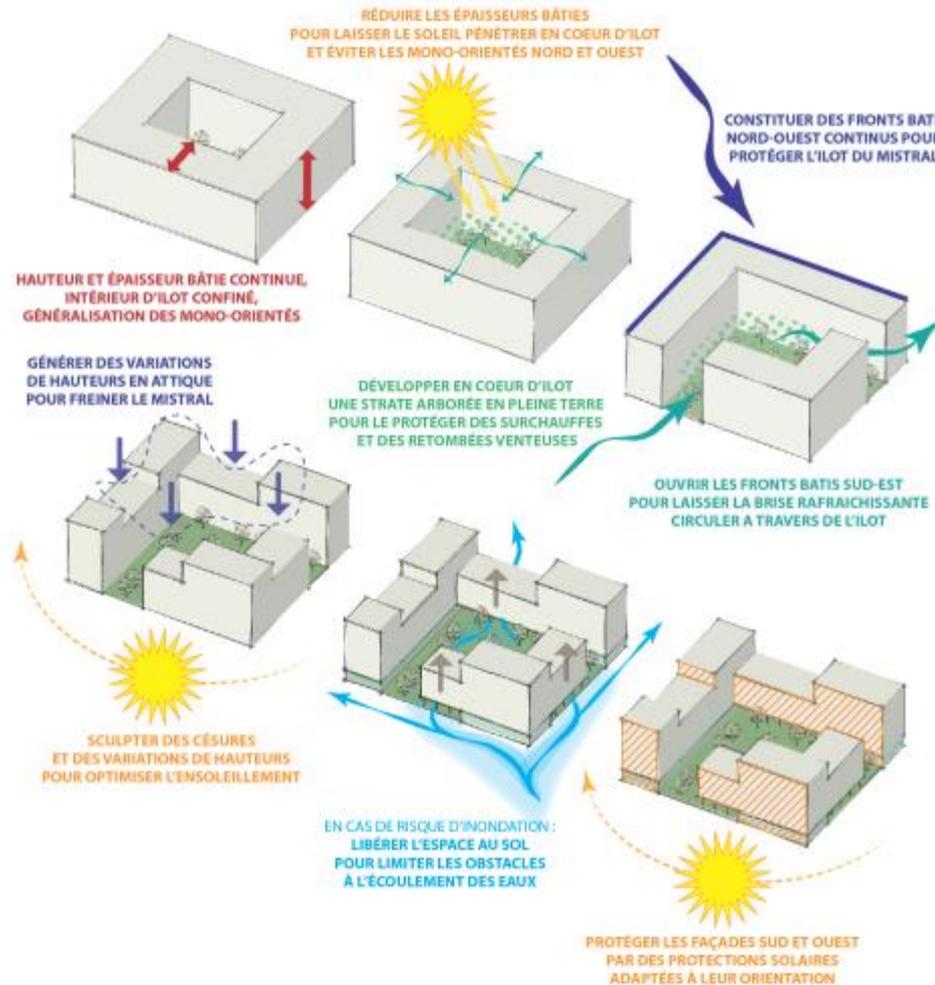
1- RÈGLEMENT + OAP MULTI-SITES : UN PROCESSUS ITÉRATIF



- Un rapport de compatibilité avec **les 3 OAP thématiques**
- Une **notice architecturale** qui doit présenter et argumenter les choix retenus.

Tout projet d'aménagement concerné par l'OAP multi-sites devra démontrer un processus itératif entre respect du règlement et suivi des orientations qualitatives en réponse aux contextes urbain et paysager. L'issue de ce processus pourra déboucher sur un projet plus petit que le volume enveloppe donné par le seul règlement mais qui sera plus respectueux des lieux.





- Les OAP thématiques, ou comment passer de l'application mathématique de la règle à un projet adapté au contexte urbain, climatique, environnemental...



OAP THÉMATIQUE QAFU



FORMES URBAINES

Vers une qualité urbaine, architecturale et paysagère

JANVIER 2014



Zone concernée

Titre de la fiche

Prescriptions de la fiche

Recommandations de la fiche

30

Métropole AMP – PLUI du territoire Marseille Provence
OAP MULTI SITES - ZONES UA
Orientations générales
Document de travail - version 1er juin 2017

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Traitement des retraits

UB

UC

UP

UM

Cette orientation complète notamment les articles 6 et 10 de la zone UA **UAp, UA1, UAe**

1

Quand la construction est implantée en retrait des voies ou emprises publiques, les marges de recul doivent être végétalisées :

En cas de LOGEMENT en RDC :

Végétalisation du retrait sur plus des 2/3 de sa longueur. **PRESCRIPTION**

Objectifs : préservation de l'intimité de l'espace domestique, rétention-évaporation des eaux de pluie participant au rafraîchissement de l'air, strate arborée protégeant les sols et façades du rayonnement solaire en saison chaude, etc.

En cas d'ACTIVITÉ ou d'EQUIPEMENT en RDC :

Végétalisation du retrait sur plus de 1/3 de sa longueur. **PRESCRIPTION**

Objectifs : mise en valeur de vitrines commerciales, installation de terrasses, ou aménagement d'un parvis ; amélioration de l'attractivité commerciale et/ou animation de l'espace public.

Afin d'assurer la végétalisation adéquate des retraits, il est important de respecter la prescription suivante :

Pour un retrait >4 mètres : traiter ses surfaces végétalisées en pleine-terre pour y planter une strate arborée (des arbres de haute-tige). **PRESCRIPTION**

Pour les retraits ≤4 mètres : traiter ses surfaces végétalisées en plantations sur dalle (jardinières) pour y planter une strate arbustive. **RECOMMANDATION**

Le traitement de la limite public/privé doit être défini en fonction du traitement du retrait et de la programmation en RDC :

Privilégier en limite de voie ou d'emprise publique, de simples bordures ou lisses basses ou des petits murs bahut surmontés ou non de ferronneries.

En cas de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et si le rez de chaussée est dédié à l'accueil du public (commerces, équipements...), privilégier un traitement du retrait de façon à assurer une certaine continuité entre l'espace public et l'espace privé. **RECOMMANDATION**

2

31

Métropole AMP – PLUI du territoire Marseille Provence
OAP MULTI SITES - ZONES UA
Orientations générales
Document de travail - version 1er juin 2017

UA

UB

UC

UP

UM

ESPACE DE PARVIS OU TERRASSE

JARDINIÈRES pour le développement d'une strate arbustive

PLEINE-TERRÉ pour le développement d'une strate arborée

3

TRAITEMENT DANS LE PROLONGEMENT DU TROTTOIR

TRAITEMENT VÉGÉTALISÉ

Traitement des retraits • Traitement adapté au dimensionnement du retrait et à la programmation en RDC

Schémas pédagogiques



Zones UA

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

	UAp	UA1	UA1*	UA2	UA3	UA4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS						
Implantations bâties pour assurer l'articulation avec une construction voisine	page 20	*	*	*	*	*
Implantations en retrait par rapport à la ligne ou à des limites	page 22	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions dans une allée ou une rue	page 24	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions dans une allée ou une rue	page 26	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions à l'extrémité d'une voie	page 28	*	*	*	*	*
Définition de la profondeur des constructions*	page 32	*	*	*	*	*
Traitement de voirie de clôture	page 24	*	*	*	*	*
Environnement des points de vue	page 36	*	*	*	*	*
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE						
Taille et qualité des logements	page 38	*	*	*	*	*
Typologie des logements à usage collectif	page 40	*	*	*	*	*
Qualité des espaces extérieurs	page 42	*	*	*	*	*
Végétalisation du projet	page 44	*	*	*	*	*
Traitement des retraits	page 46	*	*	*	*	*
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 48	*	*	*	*	*
Traitement de la 5ème façade	page 50	*	*	*	*	*
Traitement des clôtures au sein d'espaces publics*	page 52	*	*	*	*	*
Traitement des clôtures en impasse	page 54	*	*	*	*	*

Zones UB

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

	UB1	UB2	UB3	UB4	UB5	UB6	UB7	UB8
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU "PETIT COLLECTIF" EN ZONES UB1 À UB8								
Implantations bâties pour assurer l'articulation avec une construction voisine	page 60	*	*	*	*	*	*	*
Implantations en retrait par rapport à la ligne ou à des limites	page 62	*	*	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions dans une allée ou une rue	page 64	*	*	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions dans une allée ou une rue	page 66	*	*	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions à l'extrémité d'une voie	page 68	*	*	*	*	*	*	*
Définition de la profondeur des constructions*	page 72	*	*	*	*	*	*	*
Traitement de voirie de clôture	page 74	*	*	*	*	*	*	*
Environnement des points de vue	page 76	*	*	*	*	*	*	*
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UB1 À UB8								
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS								
Implantations bâties & préservation des composantes paysagères	page 78	*	*	*	*	*	*	*
Implantations en retrait par rapport à la ligne ou à des limites	page 80	*	*	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions dans une allée ou une rue	page 82	*	*	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions dans une allée ou une rue	page 84	*	*	*	*	*	*	*
Implantations "à l'alignement" des constructions à l'extrémité d'une voie	page 86	*	*	*	*	*	*	*
Définition de la profondeur des constructions*	page 90	*	*	*	*	*	*	*
Traitement de voirie de clôture	page 92	*	*	*	*	*	*	*
Environnement des points de vue	page 94	*	*	*	*	*	*	*
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE								
Taille et qualité des logements	page 96	*	*	*	*	*	*	*
Typologie des logements à usage collectif	page 98	*	*	*	*	*	*	*
Qualité des espaces extérieurs	page 100	*	*	*	*	*	*	*
Végétalisation du projet	page 102	*	*	*	*	*	*	*
Traitement des retraits	page 104	*	*	*	*	*	*	*
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 106	*	*	*	*	*	*	*
Traitement de la 5ème façade	page 108	*	*	*	*	*	*	*
Traitement des clôtures au sein d'espaces publics*	page 110	*	*	*	*	*	*	*
Traitement des clôtures en impasse	page 112	*	*	*	*	*	*	*
Environnement des points de vue	page 114	*	*	*	*	*	*	*
Environnement des points de vue	page 116	*	*	*	*	*	*	*

Zones UC

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

	UC1	UC2	UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	UC6	UC7	sUCp
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU "PETIT COLLECTIF" EN ZONES UC1 ET UC1										
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS										
Emprise au sol*	page 118	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Longueur de façades	page 119	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Volumétrie du dernier niveau	page 120	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Hauteur de façades sur les terrains* en pente	page 121	*	*	*	*	*	*	*	*	*
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE										
Agencement des logements	page 122	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU "GRAND COLLECTIF" EN ZONES UC2 À UC7										
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS										
Composition volumétrique contextualisée	page 126	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Volumétrie des façades	page 128	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Volumétrie du dernier niveau	page 130	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UC										
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS										
Implantations bâties & préservation des composantes paysagères	page 134	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*	page 136	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager	page 137	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Constructions dans la pente	page 138	*	*	*	*	*	*	*	*	*
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE										
Taille et qualité des logements	page 140	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Typologie des logements au sein des collectifs	page 142	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Qualité des espaces extérieurs	page 143	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Végétalisation du projet	page 146	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Traitement des retraits	page 148	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 150	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Traitement de la 5ème façade	page 152	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Imperméabilisation des sols	page 153	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Traitement des clôtures sur voirie* ou emprise publique*	page 154	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Zones UP/UM

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

	UP1	UP2	UP3	UP4	UP5	UP6	UP7	UP8	UP9	UP10	UP11	UP12
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX "CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES"												
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS												
Prise en compte des spécificités morphologiques	page 160	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX "OPÉRATIONS COLLECTIVES"												
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS												
Gabarit & volumétrie des constructions bâties	page 170	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAU												
Organisation d'un maillage interne	page 176	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Gabarit et traitement des accès internes à un opérateur	page 178	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UP												
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS												
Implantations bâties & préservation des composantes paysagères	page 184	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Constructions dans la pente	page 186	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE												
Taille et qualité des logements	page 188	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Végétalisation du projet	page 190	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 192	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Traitement des clôtures sur voirie* ou emprise publique*	page 194	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAU												
Implémentation des accès	page 196	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Gabarit et traitement des accès internes à un opérateur	page 198	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*



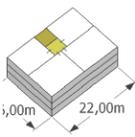
DÉFINITION

Qu'est-ce que le petit collectif ?

Le "Petit Collectif", jusqu'à 600 m² d'emprise bâtie, englobe une grande variété de typo-morphologies, dans certaines limites de gabarit et d'agencement :

PETIT COLLECTIF ✓

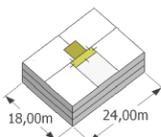
Emprise bâtie : 350 m²



4 lgts / palier
0% de mono-orientés



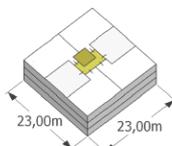
Emprise bâtie : 440 m²



5 lgts / palier
20% de mono-orientés



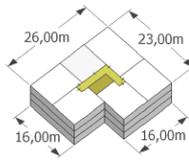
Emprise bâtie : 530 m²



6 lgts / palier
33% de mono-orientés



Emprise bâtie : 530 m²



6 lgts / palier
16% de mono-orientés

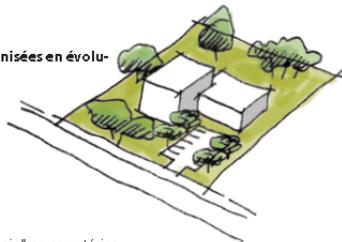


Le petit collectif "Péri-urbain" (zone Uct1)

Description du contexte

Le petit collectif "Péri-urbain" est à développer dans les zones rurbanisées en évolution lente :

- Offre limitée en équipements et services ;
- Trame viaire réticulée ou arborescente (héritage rural) ;
- Prédominance du végétal (boisements, prairies, jardins).



Description de la forme urbaine

Au vu du contexte dans lequel il s'inscrit, le petit collectif "Péri-urbain" se caractérise par une forme urbaine fondue dans le végétal pour assurer la transition avec l'existant.

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie du dernier niveau

UB

Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UC.

Uct et UC1

UC

Le travail de définition volumétrique du dernier niveau poursuit un triple objectif :

- améliorer l'insertion urbaine du projet ;
- prendre en compte les données climatiques ;
- définir une écriture architecturale de qualité.

UP

UM

En UC1, réduire l'emprise du dernier niveau à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant.

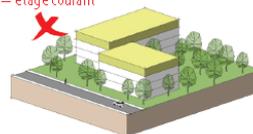
La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du terrain*.

PRESCRIPTION

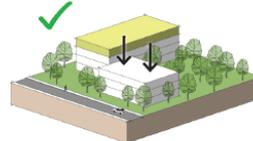
En UC2, réduire l'emprise du dernier niveau pour favoriser l'inscription du bâtiment dans son contexte urbain et paysager.

RECOMMANDATION

Dernier niveau
= étage courant



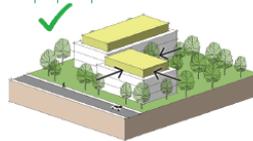
Réduction d'un volume



Retrait orienté



Retrait périphérique



Terrasses en redent



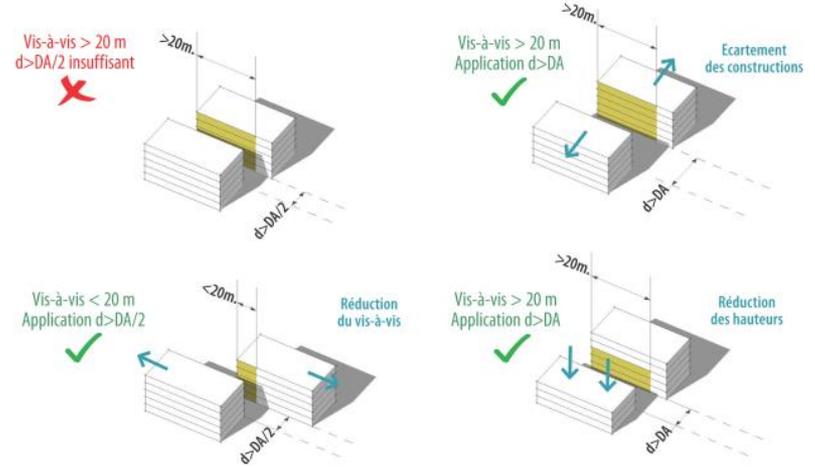
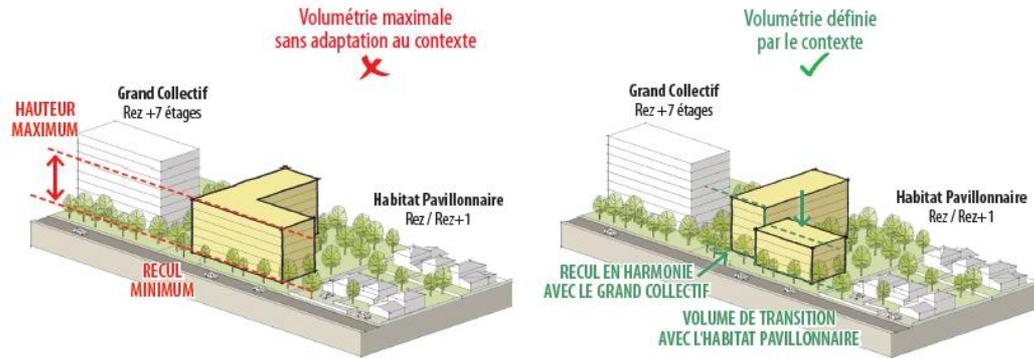
Etc...

Volume à sculpter en fonction du contexte, des orientations et de l'écriture architecturale

Volumétrie du dernier niveau ■ Différentes façons de réduire l'emprise du dernier niveau sur une opération en R+3



- Intégration au contexte pour limiter l'impact sur le tissu alentour



- Qualité de vie dans les constructions: prise en compte de l'ensoleillement et des vis à vis

Composition volumétrique contextualisée ■ La volumétrie doit s'inscrire dans le contexte, pas seulement dans le règlement



OAP THÉMATIQUE NEV – SANTÉ - RÉSILIENCE

SOMMAIRE



OAP multithématique - Nature en Ville, Cycle de l'eau et Urbanisme Santé

Introduction	4
UNE OAP MULTITHÉMATIQUE – OBJECTIFS ET ENJEUX	8
Nature en ville	9
Cycle de l'eau	10
Urbanisme Santé	11
Mode d'emploi des fiches	12
Fiche 0 – principes transversaux	12
FICHES «ACTIONS»	13
NATURE EN VILLE	
Fiche 1: « Re »connaitre la végétation existante et la protéger	14-15
Fiche 2: Adapter la composition végétale au contexte	16-17
Fiche 3: Organiser la continuité des sols naturels	18-19
Fiche 4: Composer le paysage à partir de plusieurs strates	20-21
Fiche 5: Veiller à la qualité des pieds d'arbres	22-23

CYCLE DE L'EAU

Fiche 6: Infiltrer l'eau de pluie	24-25
Fiche 7: Valoriser les eaux de pluie	26-27
Fiche 8: Assurer la perméabilité des aires de stationnement	28-29
Fiche 9: Concevoir des limites de parcelle adaptées au cycle de l'eau	30-31
Fiche 10: Valoriser le cours d'eau et ses berges	32-33

URBANISME ET SANTE

Fiche 11: Accompagner le déploiement des transports en commun et l'essor des modes actifs dans les projets	34-35
Fiche 12: Optimiser l'aménagement des espaces communs pour le confort et le bien être (qualité et usages)	36-37
Fiche 13: Réduire les îlots de chaleur urbains	38-39
Fiche 14: Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores	40-41

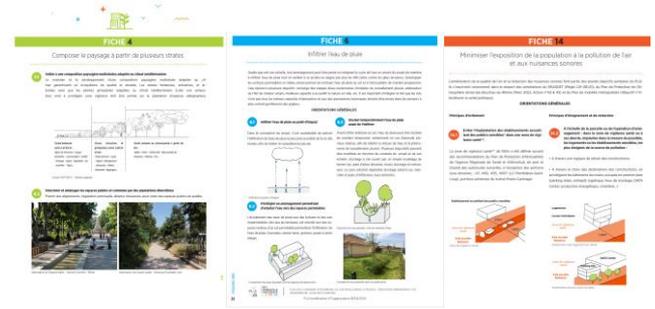
LISTE DES ORIENTATIONS

Le projet est-il globalement compatible avec l'OAP?	42-43
---	-------

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES	44-47
--------------------------------	-------



FICHE 4



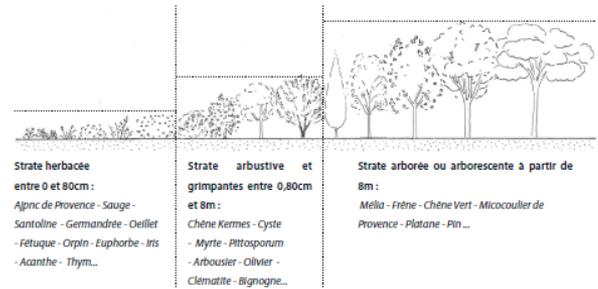
Titre de la fiche -->

Composer le paysage à partir de plusieurs strates

Orientations principales de la fiche -->

4.1 **Veiller à une composition paysagère multistrates adaptée au climat méditerranéen**
 Le maintien et le développement d'une composition paysagère multistrates adaptée au climat garantissent un écosystème de qualité et durable. Les strates herbacées, arbustives, et arborées ainsi que les plantes grimpantes adaptées au climat méditerranéen (Liste non exhaustive) sont à privilégier (une vigilance doit être portée sur la plantation d'espèces allergisantes).

Description de l'orientation



Extrait OAP QAFU - Palette végétale

Schémas pédagogiques

4.2 **Structurer et aménager les espaces publics et communs par des plantations diversifiées**
 Prévoir des alignements, végétation ponctuelle, alliance d'essences, pour créer des espaces publics de qualité.



Valorisation de l'espace public - Avenue Feuchère - Nîmes



Valorisation de l'espace public - Boulevard Garibaldi-Lyon

Photos (benchmark)



LISTE DES ORIENTATIONS

Le projet est-il globalement compatible avec l'OAP?

Cette grille rassemble l'ensemble des 41 orientations comprises dans les 3 volets (Nature en ville, Cycle de l'eau, Santé). Elle est un outil destiné aux pétitionnaires et services instructeurs pour faciliter l'analyse des projets au regard de l'OAP ci-présente. Elle permet notamment d'offrir une vision globalisée et transversale des enjeux environnementaux dans les projets. Il est recommandé de s'en appuyer le plus en amont possible en tant que support de discussion entre porteurs de projets et autorités compétentes.

Titre de la fiche -->

Orientations au sein des fiches

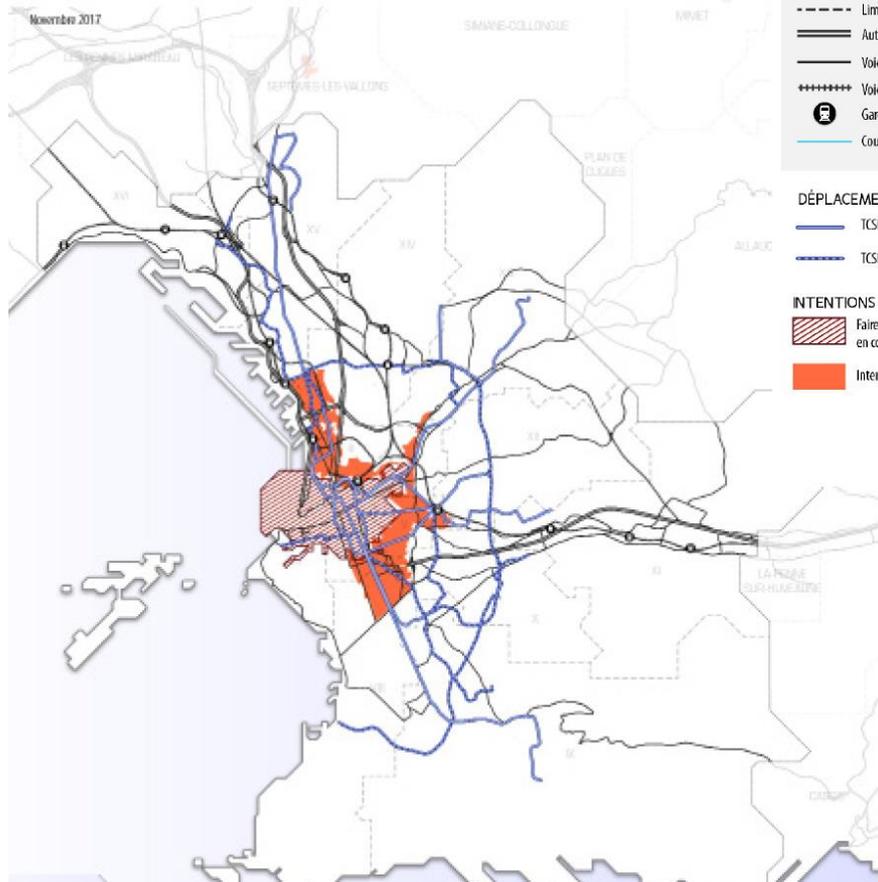
	Oui	Non
1. « Re » connaître la végétation existante et la protéger		
1.1 Observer et comprendre les écosystèmes en place par un diagnostic adapté		
1.2 Protéger et conserver les arbres et arbustes existants qui constituent l'armature paysagère et écologique du site		
1.3 En cas de suppression d'un arbre/arbuste appliquer la mesure de compensation		
2. Adapter la composition végétale au contexte		
2.1 Viser le maximum d'espèces adaptées au climat méditerranéen		
2.2 Adapter les essences en fonction de la localisation de la parcelle		
2.3 Adapter les essences en fonction des caractéristiques de la parcelle		
2.4 Prendre en compte les contraintes urbaines		
3. Organiser la continuité des sols naturels		
3.1 Créer des espaces végétalisés compacts et le plus généreux possibles		
3.2 Privilégier la continuité des sols perméables et végétalisés		
4. Composer le paysage à partir de plusieurs strates		
4.1 Veiller à une composition paysagère multistrates adaptée au climat		
4.2 Structurer et aménager l'espace public par des plantations diversifiées		
5. Veiller à la qualité des pieds d'arbres		
5.1 Prévoir les aménagements des pieds d'arbres comme un espace perméable pouvant infiltrer l'eau et accueillir d'autres strates de végétation		
5.2 Choisir des matériaux adaptés		
5.3 Concevoir des fosses adaptées au besoin du végétal		
5.4 Intégrer les pieds d'arbres dans la gestion du cycle de l'eau		
5.5 Adapter l'aménagement des pieds d'arbres en fonction des usages des espaces publics.		
6. Infiltrer l'eau de pluie		
6.1 Infiltrer l'eau de pluie au point d'impact		
6.2 Privilégier un aménagement permettant d'orienter l'eau vers des espaces perméables		
6.3 Stocker temporairement l'eau de pluie avant de l'infiltrer		
6.4 Prévoir la complémentarité des espaces publics et privés pour répondre aux objectifs de rétention et d'infiltration des eaux de pluie		
7. Valoriser les eaux de pluie		
7.1 Installer un réseau séparatif eau potable/eau pluviale		
7.2 Stocker l'eau de pluie		
7.3 Utiliser l'eau de pluie pour des usages domestiques		
8. Assurer la perméabilité des aires de stationnement		
8.1 Aménager des aires de stationnement en plein-air perméables		
8.2 Choisir les matériaux adaptés		

OUI NON

9. Concevoir des limites de parcelle adaptées au cycle de l'eau		
9.1 Adapter le traitement des limites en fonction de leur positionnement		
9.2 En fonction du contexte, prévoir d'abord des limites qui n'entravent pas le parcours de l'eau...		
9.3 ...et prévoir des limites qui jouent un rôle de rétention temporaire et d'infiltration de l'eau de pluie		
10. Valoriser le cours d'eau et ses berges		
10.1 Préserver la continuité écologique du cours d'eau et de sa ripisylve		
10.2 Prévoir des aménagements compatibles avec la préservation du cours d'eau et de sa ripisylve		
11. Accompagner le déploiement des transports en commun et l'essor des modes actifs dans les projets		
11.1 Favoriser une continuité totale, une lisibilité (signalétique) et une sécurisation des cheminements piétons et cyclables		
11.2 Favoriser la marchabilité et aménager des cheminements de qualité adaptés à tous types de modes actifs notamment compatible PMR		
11.3 Encourager l'usage et le stationnement vélo par des dispositifs facilitateurs		
12. Optimiser l'aménagement des espaces communs pour le confort et le bien être (qualité et usages)		
12.1 Optimiser et valoriser les espaces libres/communs par la diversité de leurs usages		
12.2 Encourager la pratique physique dans les espaces communs		
13. Réduire les îlots de chaleur urbains		
13.1 « Aérer » le bâti et favoriser une approche bioclimatique		
13.2 Limiter la chaleur en surface en privilégiant l'utilisation de matériaux accentuant l'albédo		
13.3 Favoriser les lieux et dispositifs de rafraîchissement, en particulier pour les publics sensibles		
14. Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores		
14.1 Eviter l'implantation des établissements accueillant des publics sensibles* dans une zone de vigilance santé**		
14.2 A l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'aménagement : dans la zone de vigilance santé ou à ses abords, implanter dans la mesure du possible, les logements ou les établissements sensibles, le (s) plus éloignés de la source de pollution		
14.3 A l'échelle du bâtiment, répondre à des modalités de conception permettant une meilleure protection des habitants et usagers		
BILAN – prise en compte des principes d'aménagements		

... sur 41

OAP THÉMATIQUE CUT



LES ÉLÉMENTS DE REPERAGE

- Limites communales
- - - - - Limites CT MP
- ==== Autoroute
- Voie départementale
- +++++ Voie ferrée
- Ⓜ Gare
- Cours d'eau

DÉPLACEMENTS

- TCSP existants
- - - - - TCSP en projet

INTENTIONS URBAINES

- Faire évoluer/intensifier en prenant en compte le paysage et le patrimoine
- Intensifier la ville

OBLIGATION MINIMALE DE HAUTEUR PAR ZONAGE

	OBLIGATION MINIMALE DE HAUTEUR
Zone UA p (hors AVAP)	10 M
UA 1	10 M
UAe1	10 M
UAe2	13 M
UAe3	16 M
UAe4	19 M
UB3	10 M
UBt3	10 M
UBt4	10 M
UCt	10 M*
UC1	10 M*
UC2	10 M*
UC3	13 M*
UC4	16 M*
UC5	16 M*
UC6	16 M*
UC 7	16 M*
UP 4	7 M

* Cette obligation minimale de hauteur s'étend sur au moins 3/4 de l'emprise de la construction, hors annexes et locaux techniques.

OAP SECTORIELLES

EXEMPLE

Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2018)

Composition urbaine

-  Espace de jeux/jardins partagés
-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Bassin de rétention paysager (emprise à préciser)

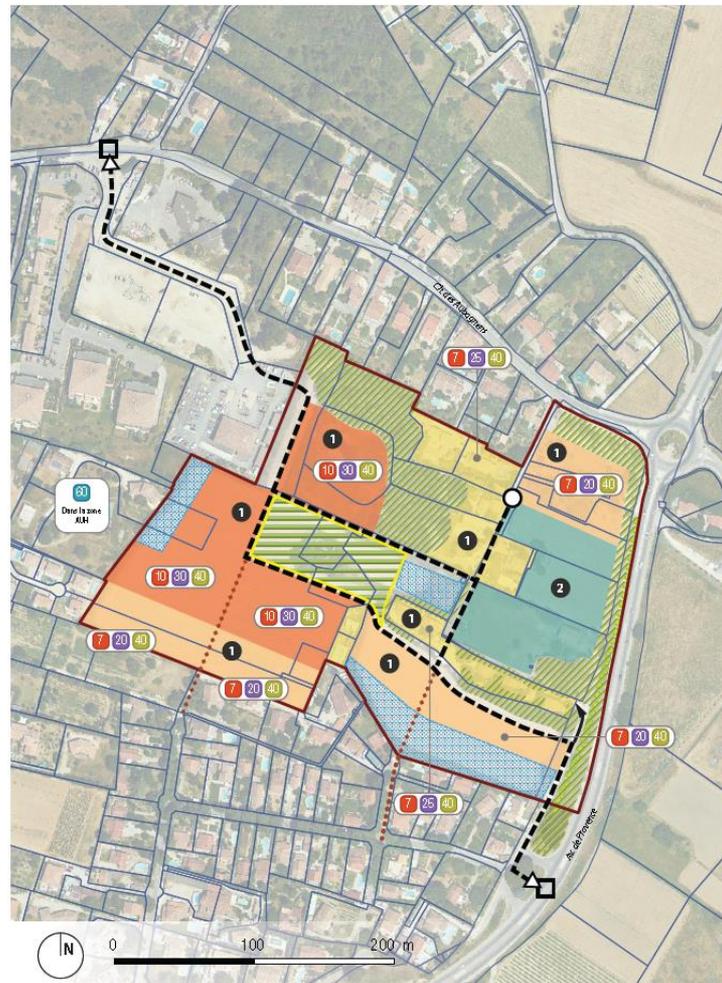
Espace public et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer
-  Dispositif de retournement à créer sur l'espace public ou sur le domaine privé

Formes urbaines et implantation

-  Petits collectifs
-  Maisons individuelles groupées
-  Maisons individuelles isolées
-  Équipements publics
-  Logements sociaux (% à minima)
-  Hauteur de façade (en m)
-  Emprise bâtie (%)
-  Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)
-  Numéro du secteur de projet

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLUI

- **PLUi approuvé** en 19 décembre 2019
- **Modification n° 1** : 19 novembre 2021
- **Modification n° 2** : 30 juin 2022
- **Modification n° 3** : 18 avril 2024 (PLUi en vigueur)
- **Modification n° 4 : en cours**
 - Enquête publique : en mars 2025
 - Approbation : en octobre 2025

- **Modification n° 5** : Lancement en été 2025
- **Préfiguration de la révision** : Lancement en 2025



ACCÈS AU PLUI

ACCÈS AU PLUI ET À LA CARTOGRAPHIE

Consultez le PLU de votre commune - Métropole Aix-Marseille-Provence
(ampmetropole.fr)

PLUI MARSEILLE PROVENCE

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

ACCÉDEZ À LA [CARTOGRAPHIE INTERACTIVE DU PLUI](#) AFIN DE REPÉRER VOTRE PARCELLE ET LE RÈGLEMENT QUI S'Y APPLIQUE.

TÉLÉCHARGEZ LE DOSSIER DU PLUI ET LES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES (SIG) DEPUIS LE [GÉOPORTAIL DE L'URBANISME](#)

CONSULTEZ TOUTES LES PIÈCES DU PLUI CI-DESSOUS

ADMINISTRATIF	∨
RAPPORT DE PRÉSENTATION	∨
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	∨
ORIENTATION AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	∨
RÈGLEMENT ECRIT	∨
RÈGLEMENT GRAPHIQUE	∨
ANNEXES	∨



GUIDE D'UTILISATION

LE PLU DE MARSEILLE PROVENCE S'APPLIQUE SUR LES **18 COMMUNES** QUI LE COMPOSENT.

ALLAUCH / CARNOUX-EN-PROVENCE / CARRY-LE-ROUET / CASSIS / CEYRESTE / CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES / LA CIOTAT / ENSUÈS-LA-REDONNE / GÉMENOS / GIGNAC-LA-NERTHE / MARIGNANE / MARSEILLE / PLAN-DE-CUQUES / ROQUEFORT-LA-BÉDOULE / LE ROVE / SAINT-VICTOIRET / SAUSSET-LES-PINS / SEPTÈMES-LES-VALLONS

POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS LA DÉCOUVERTE DU DOCUMENT, **SUIVEZ LE GUIDE !**

VOUS TROUVEREZ CI-DESSOUS UNE SÉRIE DE 5 VIDÉOS DIDACTIQUES SUR L'UTILISATION DU PLU.



SOMMAIRE

1
DE QUOI SE COMPOSE LE PLU ?
page 4

2
COMMENT ME REPÉRER ?

Étape 1 : J'identifie la planche de zonage qui me concerne
page 7

Étape 2 : Je repère ma parcelle
page 8

Étape 3 : J'identifie la zone de ma parcelle et les prescriptions qui s'y appliquent
page 9

Étape 4 : Je consulte le règlement
page 10

3
COMMENT UTILISER LES INFORMATIONS DU PLU ?

A — J'ai repéré ma parcelle, elle se situe en zone...
page 13

B — Sur ma parcelle, une ou des prescriptions s'appliquent...
page 26

C — Je consulte les articles du règlement qui s'appliquent sur la zone de ma parcelle
page 44

D — Sur ma parcelle, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'applique...
page 46

E — Je consulte les annexes pour des informations complémentaires
page 47

4
MES CONTACTS POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
page 49



MERCI