

VILLE DE



**Réunion d'échanges
DUA - Ordre des architectes**

du jeudi 6 février 2025

MARSEILLE

Déroulé de la présentation

Préambule : Rappel de l'organisation fonctionnelle de la DUA

Organigramme et fonctionnement de la DUA

Le rôle de la Mission Qualité Urbaine et Architecturale (MiQUA)

Problématiques récurrentes rencontrées dans l'instruction des ADS

L'application des règles de hauteurs

Le régime particulier des travaux sur constructions légales mais non conformes au PLUi actuel

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction

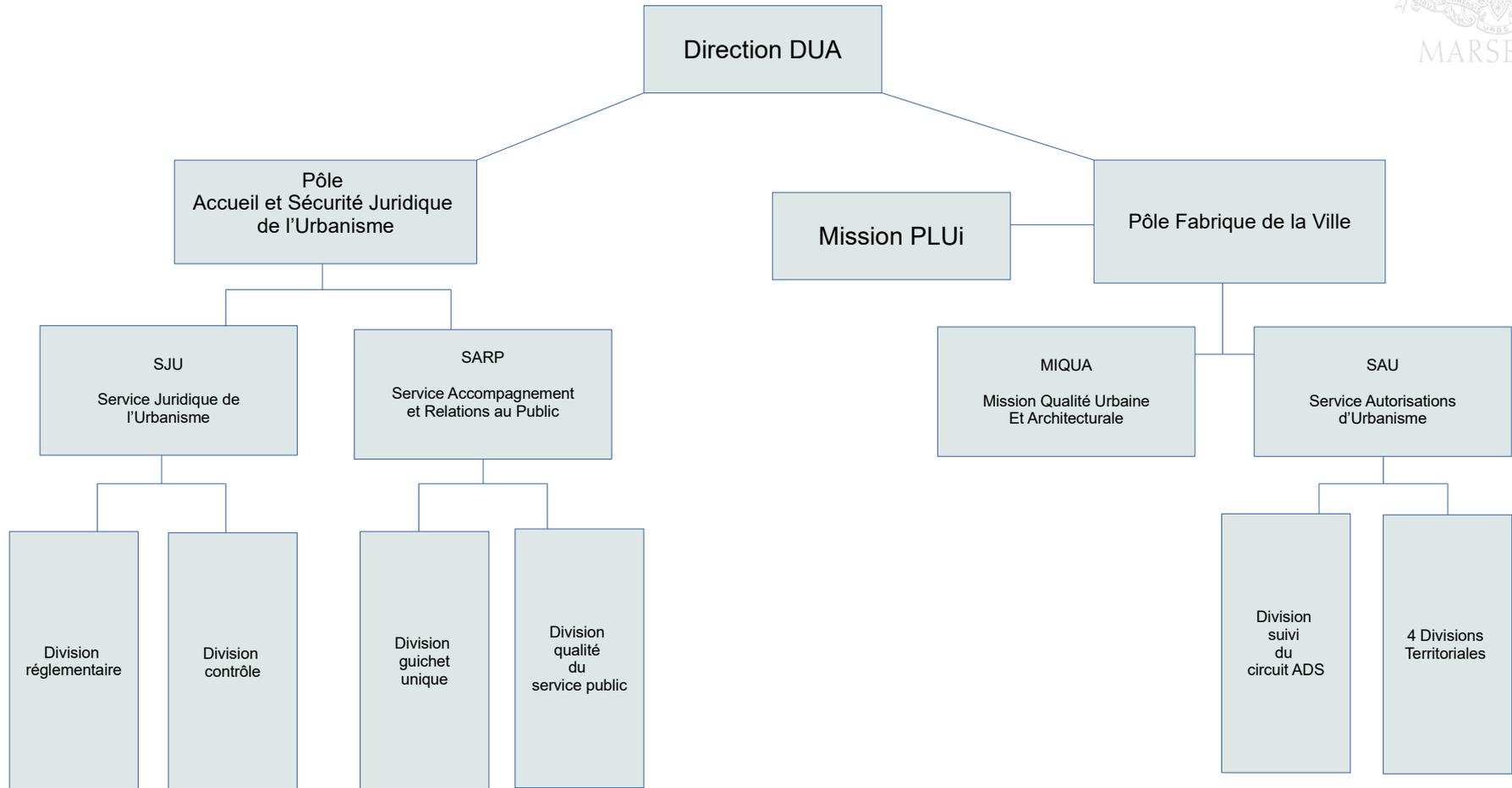
VILLE DE

**Direction de l'Urbanisme appliqué
(DUA)**



MARSEILLE

Organigramme et fonctionnement de la DUA



Cadre d'intervention

- **Soutien au SAU dans l'analyse et l'interprétation de l'article 9 du PLUI et des OAP.**
 - propositions de pistes de travail si nécessaire
 - Suivi de l'évolution des dossiers :
 - ✓ accompagnement des pétitionnaires sans architecte,
 - ✓ accompagnement des dossiers portés par des architectes en cas de difficultés.

- **Rédaction d'avis avec prescriptions ou conseils dans un rapport de compatibilité**

- **Aide à la décision des élus pour les dossiers à enjeux de préfaisabilité et faisabilité dans le cadre :**
 - Des ATU (analyse des opérations avec l'AGAM et DNV d'un point de vue urbain architectural, paysagé et environnemental dans un rapport de compatibilité avec les différentes OAP, et en conformité avec l'article 9 + Suivi de l'évolution des dossiers),
 - des RDV élus,
 - des RDV techniques faisant suite aux ATU.

Le rôle de la MiQUA



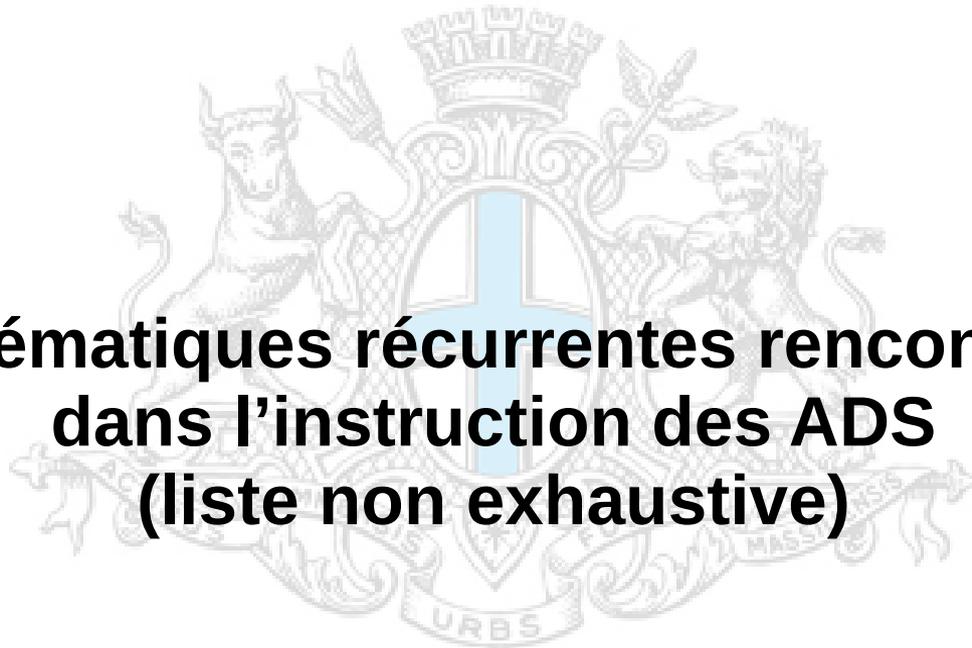
La démarche

Notre mission est d'accompagner, d'encourager l'expression architecturale :

- De s'assurer que le projet réponde à un parti architectural cohérent et non à l'application stricto sensu de prospects
- D'accompagner et relayer ce parti en ATU,
- Proposer des évolutions afin qu'elles répondent au mieux aux objectifs et contraintes définies par le PLUI à différentes échelles allant du grand paysage, au contexte de l'opération, au confort de vie des habitants et à la qualité des matériaux.
- La MiQUA participe également aux réflexions thématiques liées au patrimoine bâti de la ville de Marseille. A titre institutionnel, avec les architectes des bâtiments de France et l'UDAP, mais aussi plus ordinairement, selon les qualités relevées d'un environnement bâti existant, pour le valoriser, au service de la réussite des projets contemporains.

Une opération de promotion ne doit pas se résumer à un exercice comptable.

VILLE DE



**Problématiques récurrentes rencontrées
dans l'instruction des ADS
(liste non exhaustive)**

MARSEILLE

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi (cf. lexique)



> Hauteur de façade : la différence d'altitude entre un point haut et un point bas – la définition du point haut

Les principes cardinaux :

→ **En cas de toiture plate**, on mesure, **entre tout point du nu supérieur de la dalle de couverture et tout point bas**, la hauteur des 4 façades → façades cœur d'îlots, façades non alignées à une limite sur voie constituent des hauteurs de façades

→ **En cas de toiture à pentes multiples**, on mesure, **entre tout point de chaque égout et tout point bas**, la hauteur à l'égout, sans prendre en compte les hauteurs des murs/façades pignon.

→ **En cas de toiture monopente**, on mesure **entre tout point** de chaque égout ou chaque faîtage jusqu'au point bas de la façade.
(ici la hauteur totale est égale à la hauteur de façade).

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi (cf. lexique)

> **Hauteur de façade** : la différence d'altitude entre un point haut et un point bas – la définition du point haut

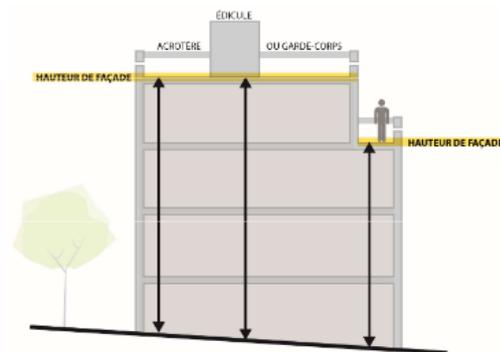
Hauteur de façade (HF)

La hauteur de façade se mesure en élévation...

En cas de toiture plate

(pente $\leq 10\%$)

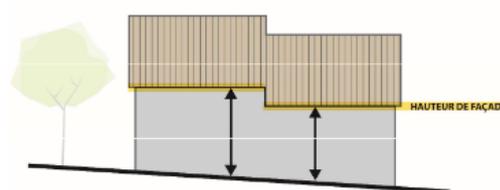
- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



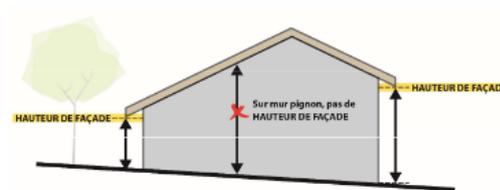
En cas de toiture en pente

(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 faitage jusqu'au point bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi (cf. lexique)

> **Hauteur de façade** : la différence d'altitude entre un point haut et un point bas – la définition du point Bas

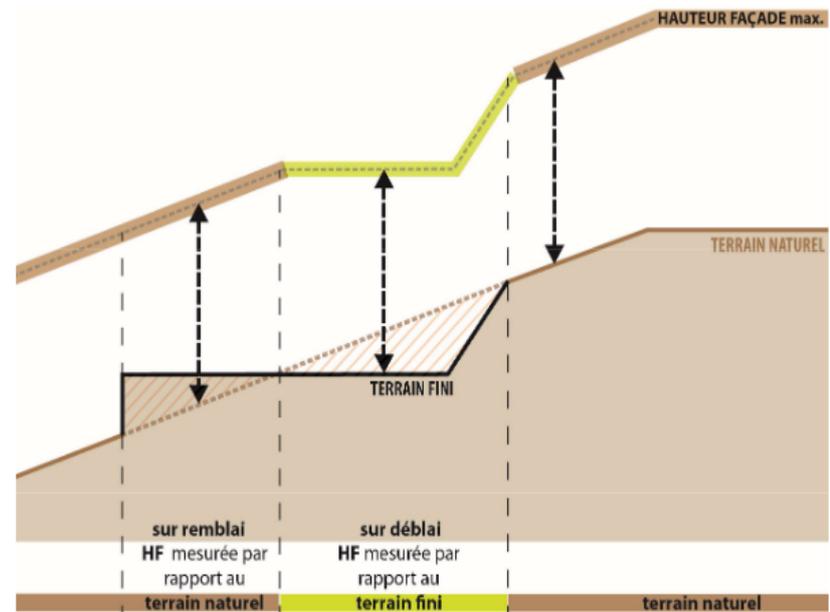
* ce calcul s'effectue en tout point des constructions

⇒ induit une difficulté à définir le point bas pour :

- les constructions semi-enterrées,
- les constructions bâties sur des terrains en pente,
- les constructions composées d'attiques ou de volumes épannelés.

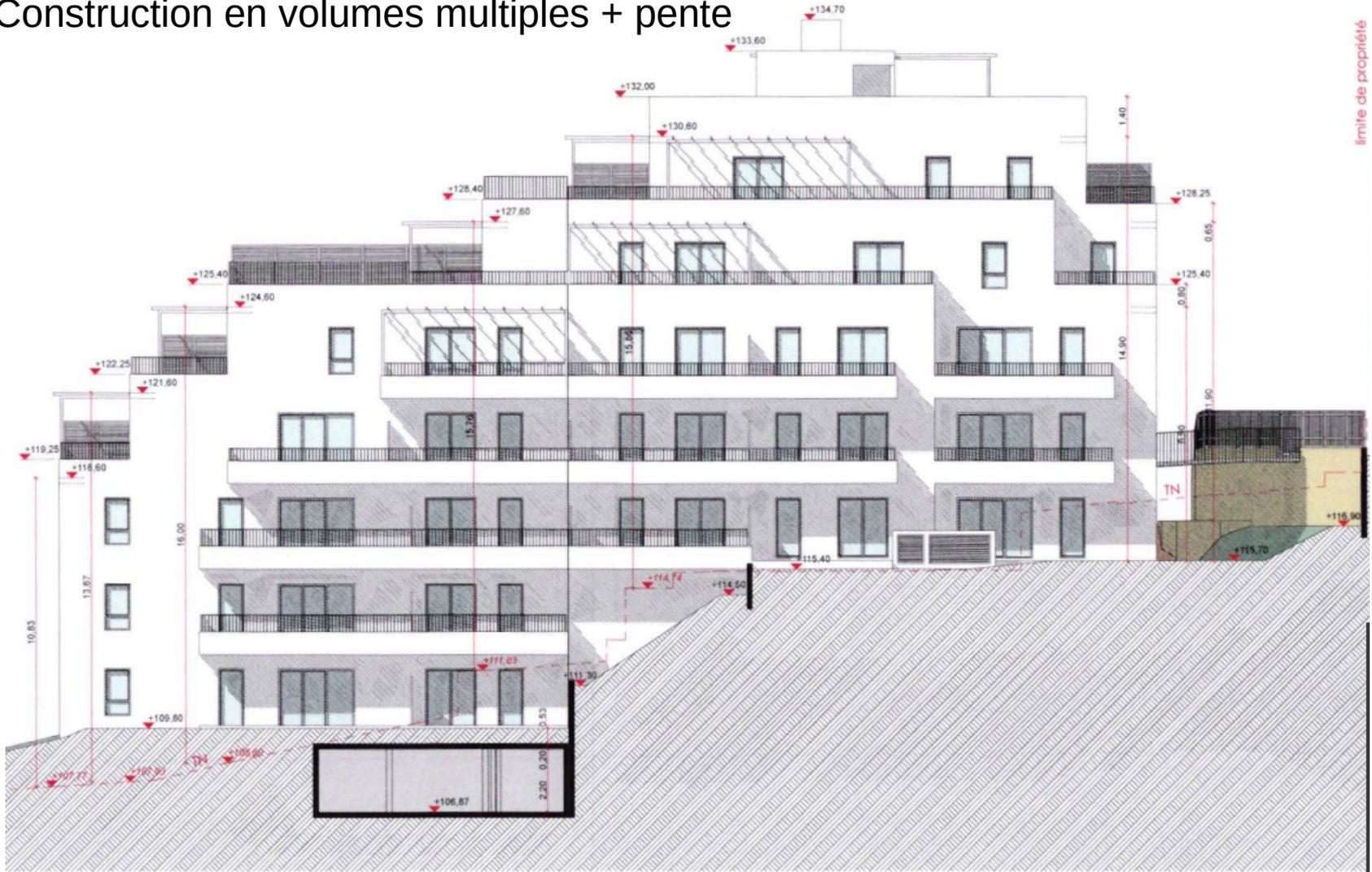
La difficulté récurrente : **définir le point bas d'une façade**

<u>Le point bas de la façade correspond au...</u>	Dans la majorité des zones (excepté en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ)	en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ
▪ sur les parties décaissées (après travaux)	terrain fini*	terrain fini*
▪ sur les parties remblayées	terrain naturel*	
▪ 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	

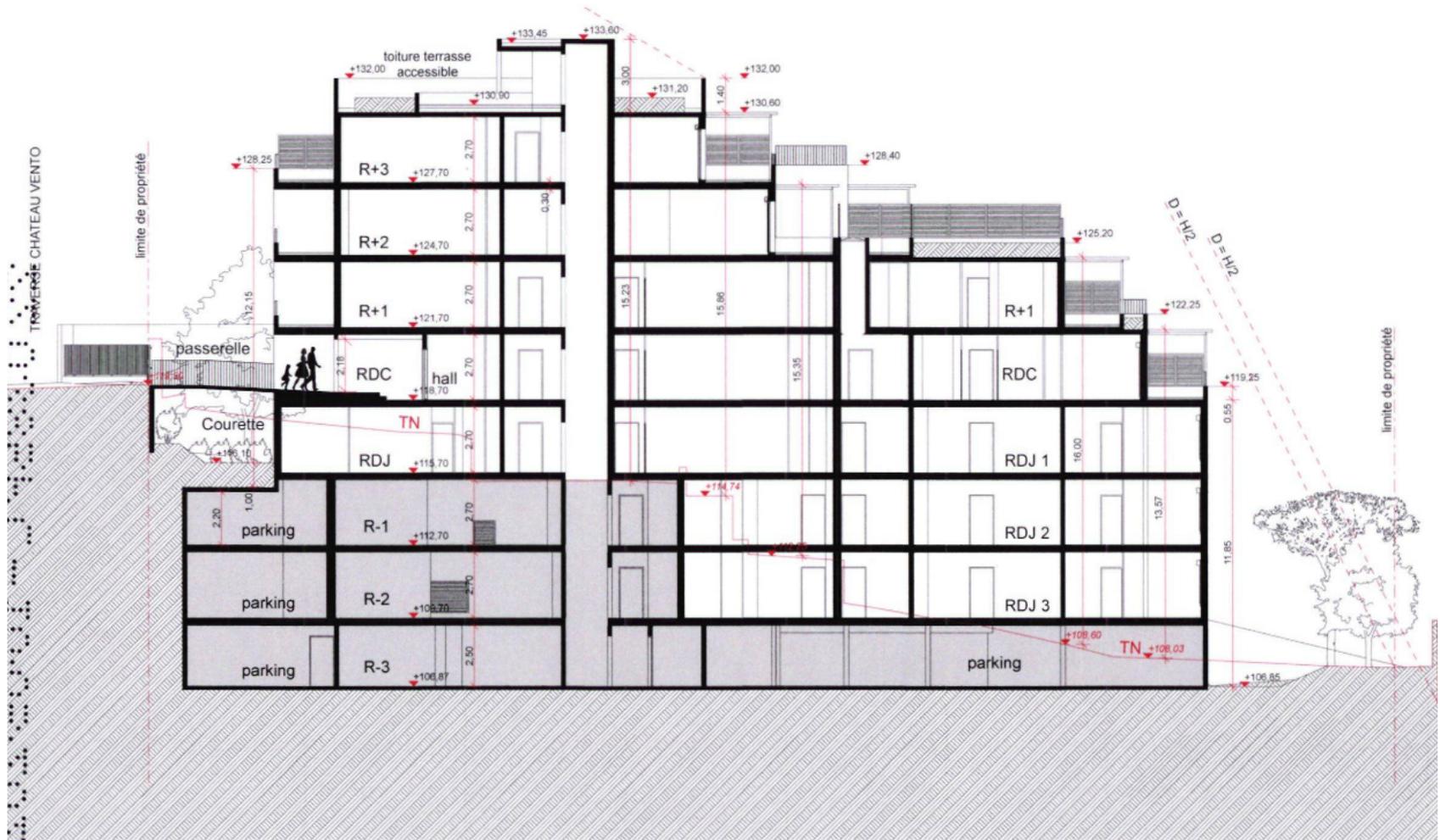


Afin d'aménager des rampes d'accès voitures aux niveaux enterrés ou semi-enterrés, la hauteur de façade* maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée de 2,5 mètres au maximum, sur le linéaire de ladite rampe.

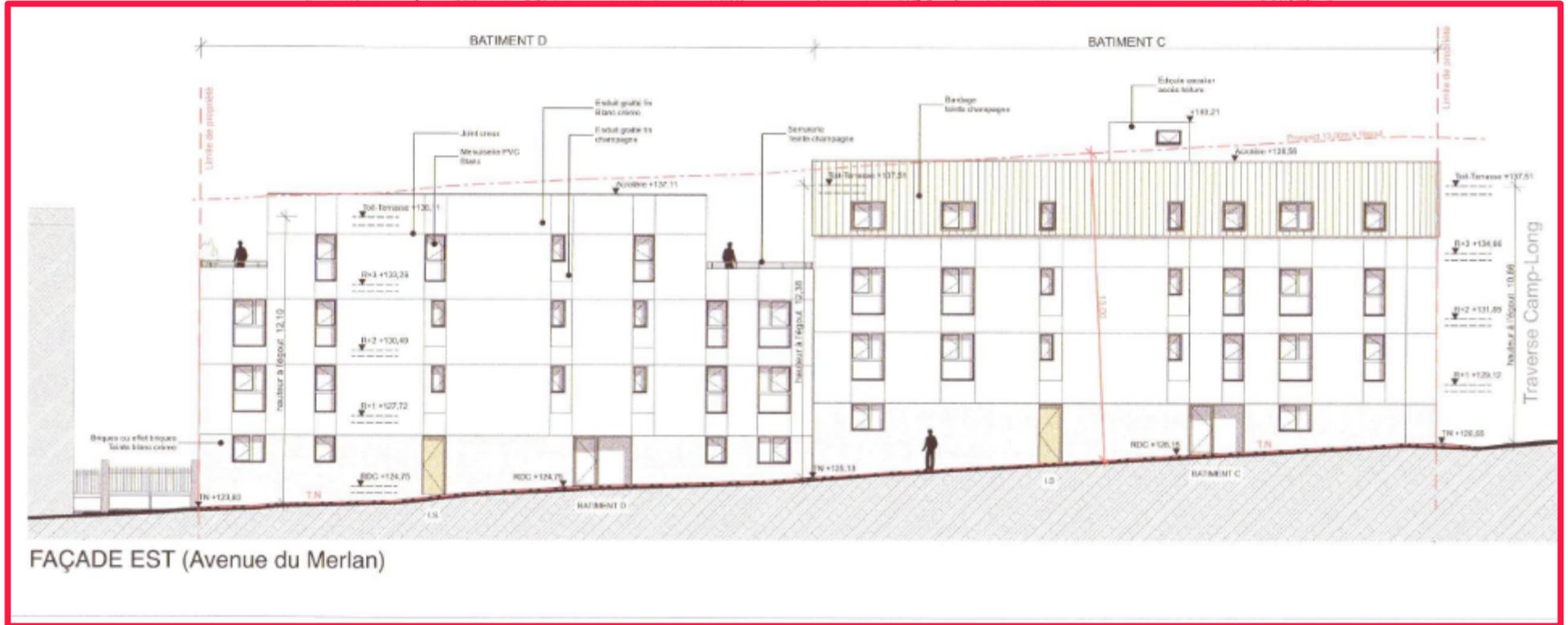
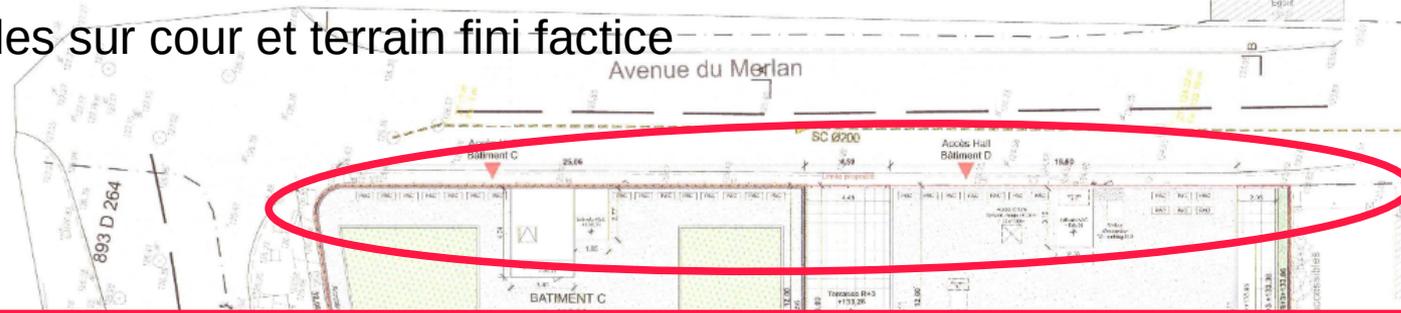
Exemple : Construction en volumes multiples + pente



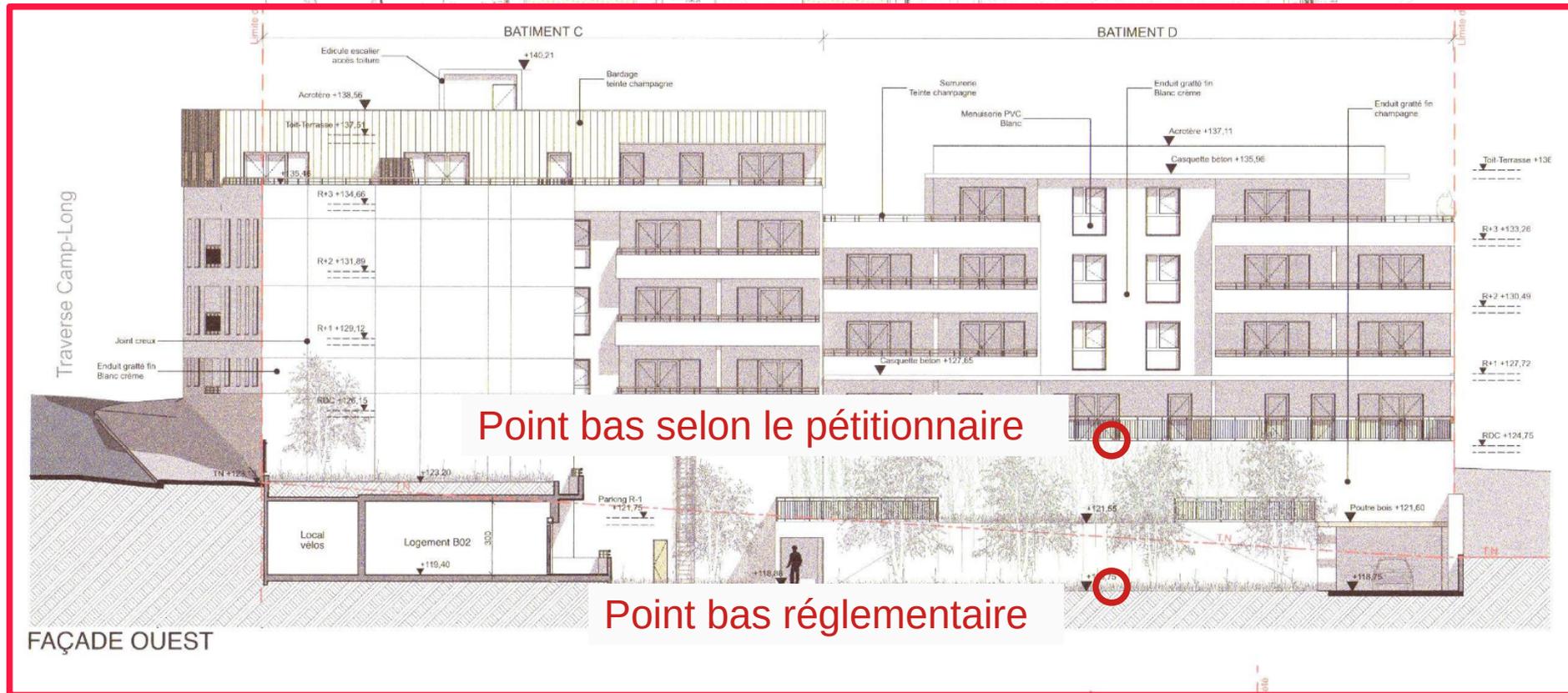
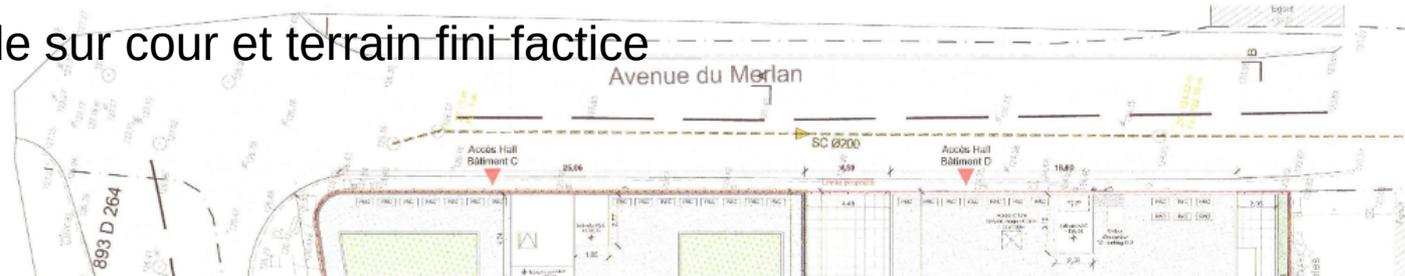
Exemple : Construction en volumes multiples + pente



Exemple : Façades sur cour et terrain fini factice



Exemple : Façade sur cour et terrain fin factice



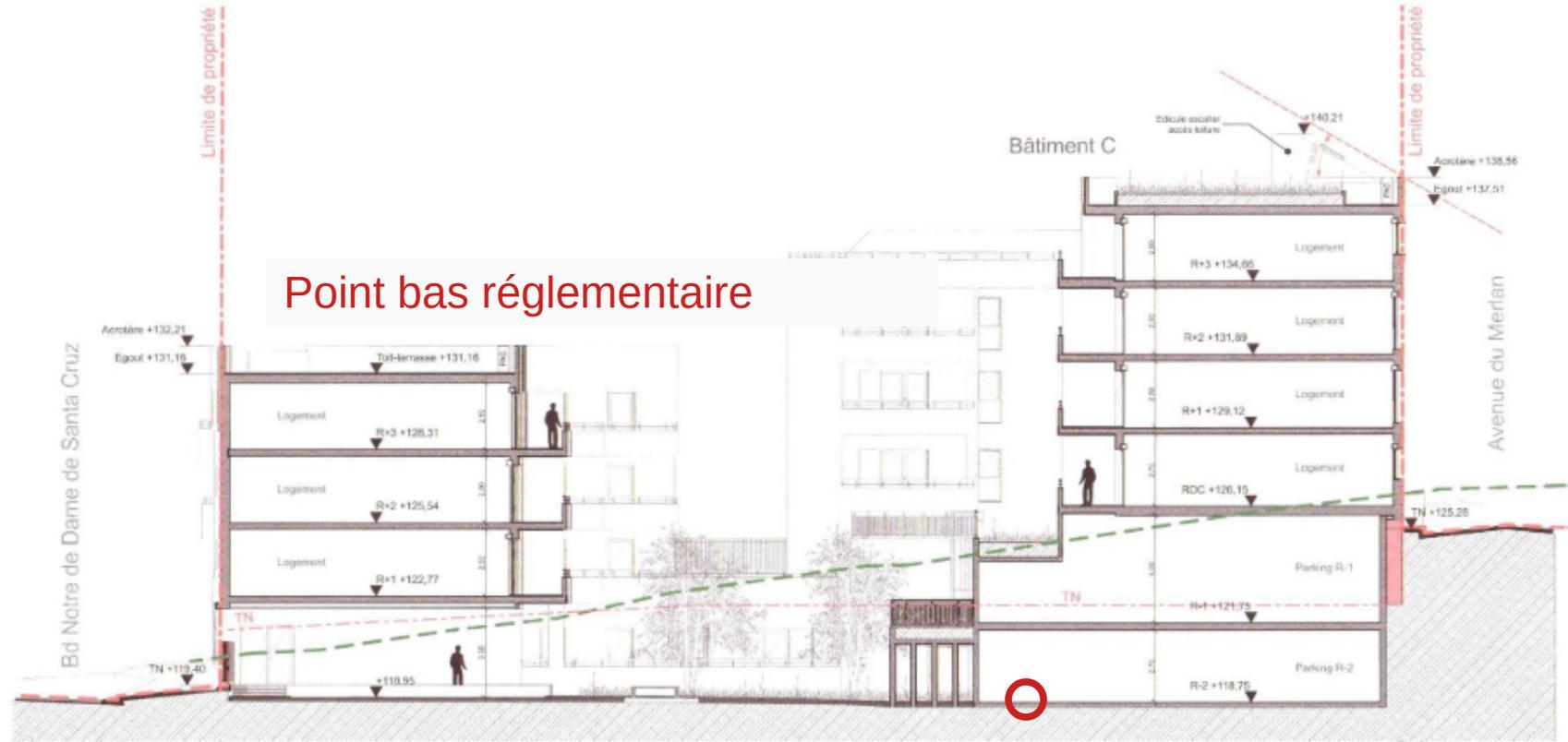
Exemple : Façade sur cour et terrain fini factice



Point bas selon le pétitionnaire

COUPE AA

Exemple : Façade sur cour et terrain fini factice



Point bas réglementaire

COUPE AA

Exemple : Façade sur cour et terrain fini factice



Point bas réglementaire observé sur le plan de façade

COUPE AA

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi (tome L)

> **Le calcul des règles de hauteur : un calcul en tous points des toitures**

Principe d'axonométrie d'illustration

Schéma d'illustration à venir...



L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi (tome L)

> **Le calcul des règles de hauteur : un calcul en tous points des toitures**



Conseils pour faciliter le traitement d'un dossier par le SAU :

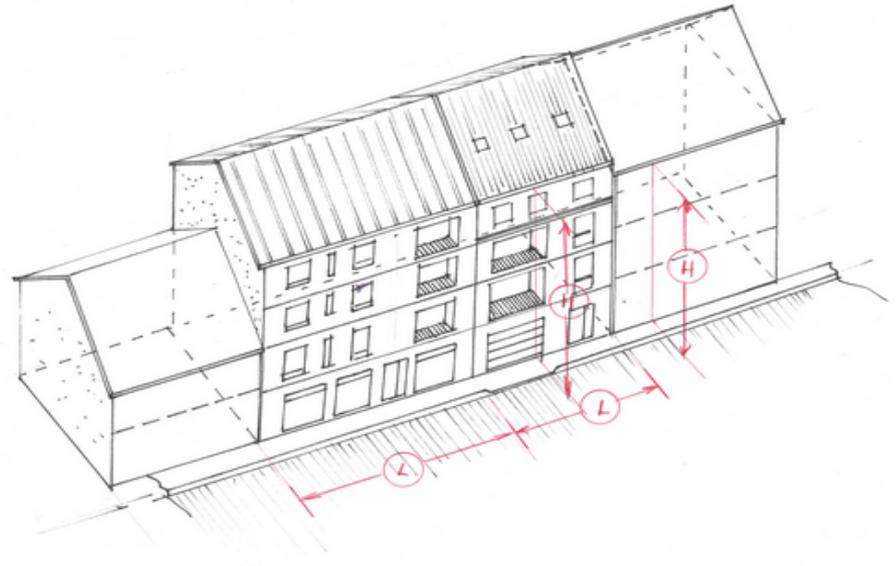
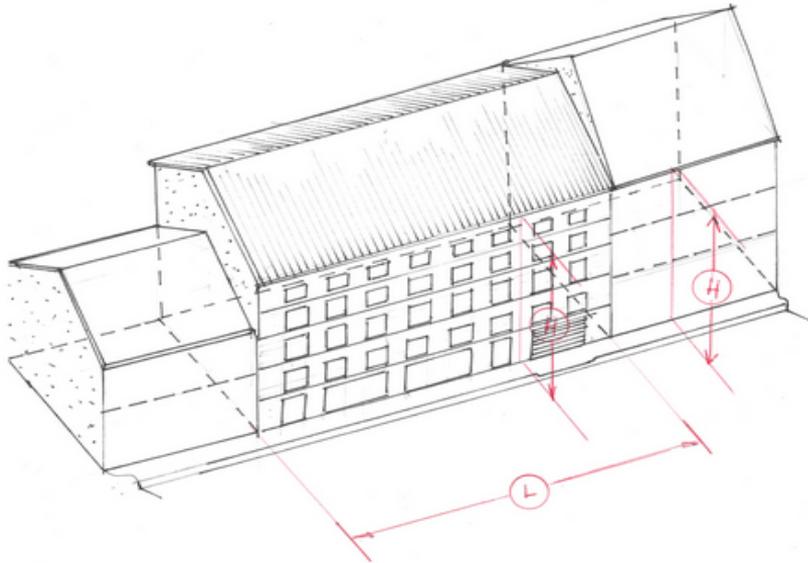
- *disposer de cotes exhaustives*
- *fournir des plans de façades complets (totalités façades principales & secondaires)*
- *choix de plans de coupe adéquats pour délimiter le point bas (particulièrement en présence d'une topographie accidentée ou de constructions semi-enterrées).*

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi + OAP QAFU – zones UA1, UAp, UBp

> **Le calcul des règles de hauteur liées aux séquences architecturales (zones UA1, Uap, UAe et UBp)**

Principe cardinal : La hauteur de façade projetée est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur les constructions de la séquence architecturale



L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi + OAP QAFU – zones UA1, UAp, UBp

> Le calcul des règles de hauteur liées aux séquences architecturales (zones UA1, UAp, UAe et UBp)

Modalités de calcul

Le périmètre de la séquence architecturale est déterminé en prenant en compte :

- 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.

Pour un terrain situé à l'angle de deux voies (terrain B), la séquence architecturale doit s'étendre sur toutes ces voies.

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.

Application particulière

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.

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi + OAP QAFU – zones UA1, UAp, UBp



> Le calcul des règles de hauteur liées aux séquences architecturales (zones UA1, Uap, UAe et UBp)

Spécificité des zones UA1/UAp/UAe, l'appréciation de « l'harmonie avec la séquence architecturale » nécessite un premier temps d'analyse :

⇒ la qualification de la séquence architecturale selon 3 catégories :

- * Les séquences basses hétérogènes vouées à muter ;*
- * Les séquences architecturales à dominante classique vouées à perdurer ;*
- * Les séquences architecturales à l'interface de 2 tissus.*

A chaque catégorie correspond une méthodologie de mise en harmonie différente.

(en UBp, l'harmonie s'apprécie in concreto sans méthodologie préétablie par l'OAP)

L'appréciation des règles de hauteur

Règlement PLUi + OAP QAFU – zones UA1, UAp, UBp

> **Le calcul des règles de hauteur liées aux séquences architecturales (zones UA1, Uap, UAe et UBp)**

Principe cardinal :

La hauteur de façade projetée est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur les constructions de la séquence architecturale

Enjeu du dossier de demande de PC/DP = démontrer en quoi le projet est en harmonie avec la séquence architecturale

- argumentation du parti architectural dans le notice architecturale (PC4)*
- insertion graphique donnant à voir l'entièreté de la séquence (PC6)*



Le régime des travaux sur les constructions légales mais non conformes au PLUi actuel

Règlement PLUi (tome L)



> **Le régime particulier des travaux sur constructions existantes irrégulières.**

Des travaux sur l'existant contraints par :

1/ Une condition préalable : l'existence légale de la construction d'origine

Construction légale = Construction édifée :

- 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.

Si construction illégale ⇒ obligation de régularisation globale de la construction

2/ Un principe : l'obligation de rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires contemporaines méconnues

⇒ principe dégagé par l'arrêt du Conseil d'État du 27 mai 1988, n°180298, « Sekler »

Le régime des travaux sur les constructions légales mais non conformes au PLUi actuel

Règlement PLUi (tome L)



> **L'obligation de rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires contemporaines méconnues**

→ se traduit dans le règlement du PLUi par l'article 2.1 des dispositions générales :

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 aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

= *Principe de non aggravation des motifs de non-conformité de la construction existante*

Le régime des travaux sur les constructions légales mais non conformes au PLUi actuel

Règlement PLUi (tome L)

> L'obligation de rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires contemporaines méconnues

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

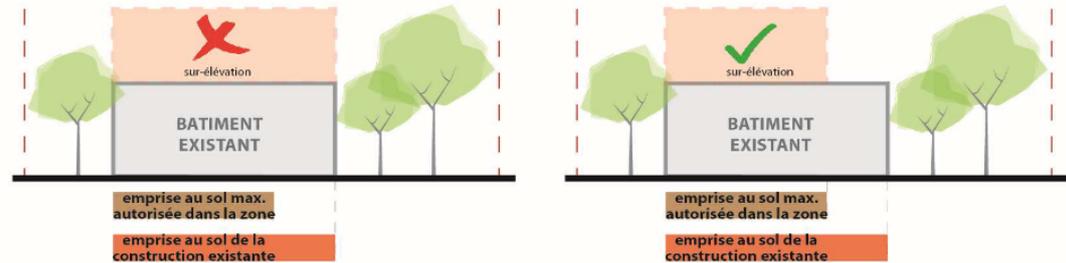
* Force exécutoire du droit des sols en vigueur

* Principe d'équité des administrés devant la réglementation locale d'urbanisme

* S'applique à tous les articles des règlements de zones

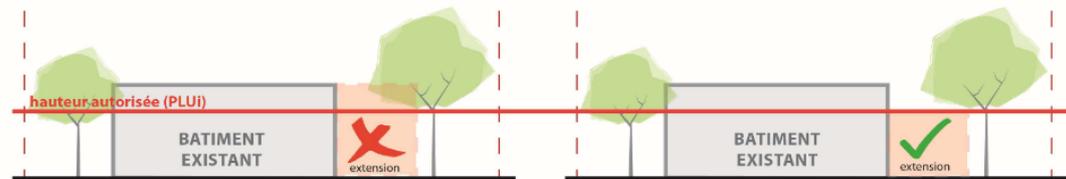
* Contraint les formes urbaines

- 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.

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction



> **L'esprit de l'OAP**

* **QAFU pour « Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines »**

« L'OAP "Qualité d'aménagement et formes urbaines" est née de la volonté du Territoire de trouver les leviers réglementaires pour assurer des qualités d'habitat et d'insertion des constructions dans leur environnement urbain comme paysager (végétal).² »

→ **Objectif** : assurer une meilleure intégration des constructions dans l'environnement urbain comme paysager et une meilleure qualité d'habitat

→ **Moyen** : orientations exprimées en termes qualitatifs et/ou quantitatifs visant à préciser les normes exprimées dans le règlement opposables aux PC/DP/PA

→ **Traduction juridique** : fiches thématiques auxquelles renvoient les articles du règlement

² : PLUi, Rapport de présentation, tome D5, p.9

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction

> L'esprit de l'OAP – traduction juridique

⇒ Les articles du règlement renvoient directement aux fiches de l'OAP



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 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.

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction

> L'esprit de l'OAP – traduction juridique

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Hauteurs façades* des constructions à l'interface de 2 tissus

UB

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

UAp, UA1, UAe

UP Définition de la séquence :
La séquence architecturale* à l'interface entre 2 tissus urbains, est composée de différents tissus notamment en termes de hauteurs, trames parcellaires ou mode d'implantation.

UM

NB : Si le tissu urbain de plus faible hauteur ne présente pas les critères d'homogénéité et de qualité architecturale, se reporter à la "séquence architecturale" basse ou hétérogène vouée à muter*.

Hauteurs de façades* des constructions :

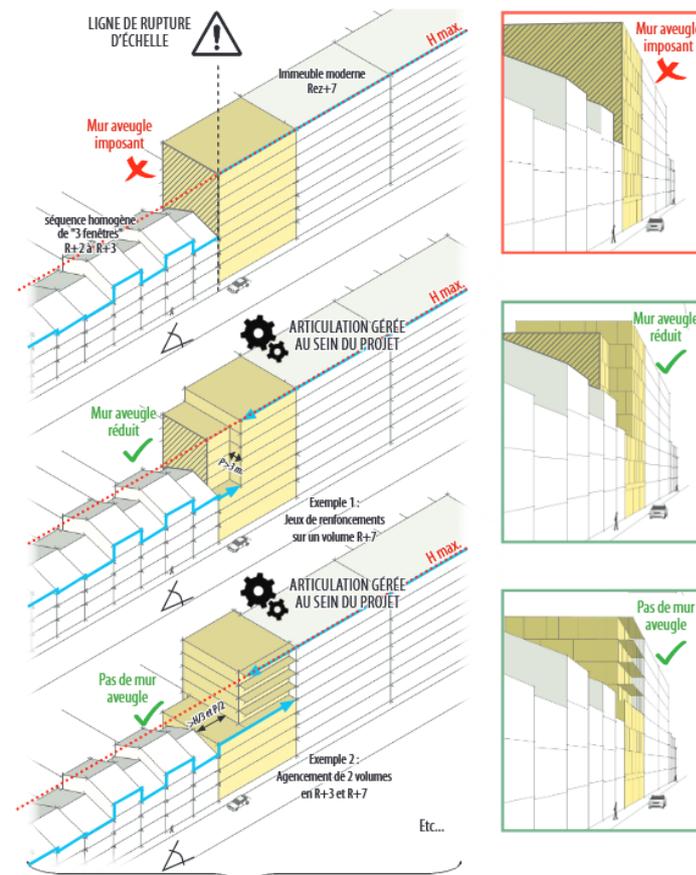
- Atténuer la rupture d'épannelage entre ces 2 tissus en traitant l'articulation au sein même du projet, en veillant notamment à réduire les murs aveugles.

PRESCRIPTION



Exemples d'articulation entre deux tissus gérée au sein d'un projet architectural, Boulevard Maurice Bourdet, Marseille 01 (source : Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)

Modification n°3 approuvée le 18/04/2024



Dispositif d'articulation à définir en fonction du contexte et de l'écriture architecturale

Hauteurs de façades* des constructions à l'interface entre 2 tissus ■ Illustration des traitements possibles sur un linéaire réduit

Modification n°3 approuvée le 18/04/2024

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction



> **L'articulation règlement / OAP QAFU**

Les fiches de l'OAP QAFU complètent et précisent les articles du règlement

*« Dès lors, le règlement définit le cadre dans lequel **les prescriptions et recommandations de l'OAP apportent des précisions quant aux attentes selon les différentes thématiques auxquelles tout pétitionnaire devra se référer.***

Règlement et OAP ont été élaborés conjointement de façon à ce que ces deux pièces soient parfaitement cohérentes.¹ »

→ le règlement apporte le cadre, les fiches OAP apportent des précisions par thématiques et par zonages.

→ elles peuvent aboutir à ne pas atteindre les capacités maximales qu'offrent le règlement.

1 : PLUi, Rapport de présentation, tome D5, p.9

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction



> **Principe d'opposabilité en compatibilité : implications pratiques en phase projet**

Article L.151-2 du code de l'urbanisme :

« tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols [...] sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Comment appliquer le lien de compatibilité ?

⇒ réponse jurisprudentielle :

La compatibilité s'apprécie à l'aune de l'objectif poursuivi par l'OAP. Une « **incompatibilité** » implique que l'objectif de l'OAP est **contrarié** par le projet ou ses effets³.

Appréciation binaire :

- le projet (ou les effets du projet) participe de manière suffisante à l'atteinte de l'objectif poursuivi par l'OAP
- le projet (ou les effets du projet) contrarie l'objectif poursuivi par l'OAP

3 : CE, 18 novembre 2024, req. n°489066

L'OAP QAFU à l'épreuve de l'instruction



> **Principe d'opposabilité en compatibilité : implications pratiques en phase projet**

*Enjeu du dossier de demande de PC/DP = **démontrer en quoi le projet intègre les objectifs poursuivis par les fiches de l'OAP QAFU auxquelles il est soumis.***

→ argumentation du parti architectural dans le notice architecturale (PC4)

Démonstration à mettre en exergue :

- 1. Dégager et intégrer les objectifs poursuivis au travers des fiches de l'OAP QAFU,*
- 2. Expliciter le parti architectural en se référant à ces objectifs et en les contextualisant (contexte urbain & paysager) – c'est-à-dire éventuellement en les adaptant.*
- 3. Préciser en quoi le parti architectural les traduit concrètement.*