



# RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

## **M** RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES

—

**PLUi approuvé le 19 décembre 2019**

**Modification n°3**

**approuvée le 18/04/2024**

—



sUA

# Zones sUA

sUBf

sUC

## 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.

sUEcg

Les zones sUA couvrent des **secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante continue**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUEt1

**sUAc** Zone dédiée au projet **Bleu Capelette**

└ **sUAc1** Tranche 1

└ **sUAc2** Tranche 2

sUEmin

**sUAd** Zone dédiée au projet **Docks libres**

sUeE

**sUAf** Zone dédiée au projet **Flammarion**

sUci

**sUAq** Zone dédiée au projet **Quartiers libres**

sUCp

sUjo

## 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 sUA. Plus particulièrement :
  - le règlement des zones sUAf est complété par l'OAP « Flammarion » ;
  - le règlement des zones sUAq est complété par l'OAP « Quartiers libres ».
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	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>		
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics*</b>	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>		
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous	<b>sUA</b>
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		<b>sUBf</b>
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		<b>sUC</b>
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)	<b>sUEcg</b>
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1e)	

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.

**sUEt1**

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

**sUEmin**

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 m<sup>2</sup>.

**sUeE**

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...).

**sUci**

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 l'aménagement paysager du terrain, sous réserve que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m<sup>2</sup> de surface

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**Article 2 – Évolution des constructions\* existantes**

a) Les évolutions sur une construction légale\* existante (extension\*, changement de destination, création d'annexe...) sont :

**sUs**

- **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...

**sNt**

**Article 3 – Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

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...

sUBf

sUC

### 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 :
- en sUAd et sUAq, non réglementée ;
  - en sUAF, inférieure ou égale à 55 % de la surface du *terrain\** ;
  - en sUAc, inférieure ou égale à 50 % de la surface du *terrain\**.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

#### sUAd, sUAF et sUAq

- a) **En sUAd, sUAF et sUAq**, 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 sUAd, 55 mètres ;
  - en sUAF, 24 mètres ;
  - en sUAq, 34 mètres.
- b) **En sUAd, sUAF et sUAq**, 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.

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

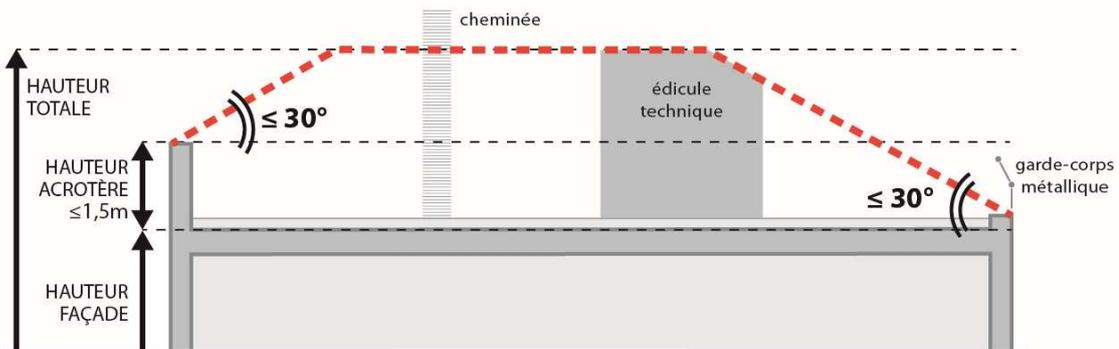
sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

- c) En **sUAd, sUAf et sUAq**, 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<sup>e</sup> 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  $30^\circ$  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 mètres. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètres.

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<sup>e</sup> façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installés sans tenir compte de l'angle de  $30^\circ$ .

## sUAc

- d) En **sUAc1**, la *hauteur totale\** des *constructions\** projetée est inférieure ou égale à 57 mètres NGF.
- e) En **sUAc2** :
- la *hauteur de façade\** des *constructions\** projetée est inférieure ou égale à :
    - sur au moins 85 % de l'emprise des *constructions\**, 55 mètres ;
    - sur 15 % maximum de l'emprise des *constructions\**, 70 mètres.
  - la *hauteur totale\** des *constructions\** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade\**, constatée ou projetée, augmentée de 3,5 mètres.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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).

sUBf

sUC

sUEcg

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

sUEt1

#### sUAd, sUAf et sUAq

sUEmin

- a) **En sUAd, sUAq et sUAf**, 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 *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 *voies*\*, existantes ou futures, supérieure ou égale à 4 mètres.

sUeE

sUci

- 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 *voies*\*, existantes ou futures est supérieure ou égale :

sUCp

- **en sUAd et sUAf**, au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{3}$$

sUjo

- **en sUAq**, au quart de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{4}$$

sUnr

sUs

#### sUAc

sNt

- c) **En sUAc**, l'implantation des *constructions*\* par rapport aux *emprises publiques*\* ou *voies*\* est libre. Toutefois, des retraits particuliers peuvent être imposés ou admis pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
- d) **En sUAc**, nonobstant l'article 3.2 des Dispositions générales et particulières, les *constructions*\* peuvent surplomber des *voies*\* à condition qu'elles se situent, notamment pour des raisons d'accessibilité des véhicules de sécurité, à une hauteur minimum de 10 mètres au-dessus du niveau de ladite *voie*\*.

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

### sUAd, sU Af et sUAq

- a) 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 séparatives*\*** à condition :
- **en sUAq**, que le fonds mitoyen soit également dans la zone sUAq (dans ce cas, il est donc possible de s'implanter contre une *limite séparative*\* sans s'adosser à une construction) ;
  - **en sUAd et sU Af**, qu'elles s'adossent à une construction d'un fonds mitoyen.
- b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **si les *constructions*\* ne sont pas édifiées contre une *limite séparative*\***, 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 :
- **en sUAd et sUAq**, à 4 mètres ;
  - **en sU Af**, 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.

### sUAc

- c) **En sUAc, les implantations des *constructions*\* par rapport aux *limites séparatives*\* sont libres.**
- d) **Toutefois (c'est-à-dire nonobstant l'article précédent), lorsqu'une *limite séparative*\* correspond à une limite extérieure de la zone sUAc, les *constructions*\* à édifier le sont de telle façon que la distance (d), mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions*\* au point le plus proche de ladite limite, soit au moins égale à 8 mètres.**

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

sUA

a) Les *constructions\** peuvent être implantées les unes contre les autres.

sUBf

b) Lorsque deux *constructions\** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est :

sUC

- en sUAc, non réglementée ;
- en sUAq, supérieure ou égale à 4 mètres ;
- en sUAd :
  - supérieure ou égale à 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
  - supérieure ou égale à 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres ;
- en sUAf, supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

sUEcg

sUEt1

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

sUEmin

Ces règles s'appliquent aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

sUeE

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

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

---

## 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, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) 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 *voie*\*.
- c) 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) 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 rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire des *emprises publiques*\* ou *voies*\* sont interdits.
- 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*\*, intégrées de manière harmonieuse au 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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).

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

sUA

sUBf

## Clôtures

sUC

### DIMENSION

j) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel*\* est inférieure ou égale à 2 mètres.

sUEcg

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.

sUEt1

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 :

sUEmin

- en sUAd, sUAf et sUAc, 1,80 mètre ;
- en sUAq, 1,10 mètre.

sUeE

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

sUci

En sUAq, des dispositions différentes de celles définies à l'article 3.4 des Dispositions générales et particulières peuvent être admises afin d'assurer une intégration harmonieuse par rapport aux espaces publics.

sUCp

### TRAITEMENT

m) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

sUjo

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.

sUnr

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.

sUs

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.

sNt

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 de respecter 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) 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 10m<sup>2</sup> de véranda créée sur la terrasse, 10m<sup>2</sup> d'*espaces végétalisés\* 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) **La surface totale des espaces végétalisés\*** est supérieure ou égale à :
- en sUAd, 30 % de la surface du *terrain\** ;
  - en sUAf, 35 % de la surface du *terrain\** ;
  - en sUAq, 15 % de la surface du *terrain\**.
- d) **La surface totale des espaces de pleine terre\*** est :
- en sUAd et sUAf, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés\** exigé au 10b) ;
  - en sUAq, non réglementée ;
  - en sUAc, supérieure ou égale à 20 % de la surface du *terrain\**.

## 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 m<sup>2</sup>. Dans ce dénombrement sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent.
- 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.

## Article 11 – Stationnement

sUA

### 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").

sUBf

sUC

sUEcg

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.

sUEt1

sUEmin

#### 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

sUeE

sUci

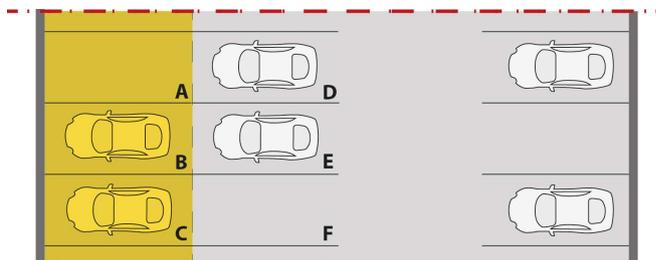
sUCp

sUjo

**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.

sUnr



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.

sUs

sNt

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

place pour 70 m<sup>2</sup> pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ <b>Logement*</b> autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 1 logement.</li> <li>• Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 1 logement ou au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> <li>• En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place par logement créé.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup>.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> 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"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.</li> <li>Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.</li> <li>Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>

- sUA**
- sUBf**
- sUC**
- sUEcg**
- sUEt1**
- sUEmin**
- sUeE**
- sUci**
- sUCp**
- sUjo**
- sUnr**
- sUs**
- sNt**

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

<b>→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m<sup>2</sup> créés.</p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul> <p><u>En sUAc :</u></p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>En sUAc :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Autocars</b>	<p>Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).</p>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

<b>→ Restauration*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u></p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul> <p><u>En sUAc :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>En sUAc :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

**sUA**

**sUBf**

**sUC**

**sUEcg**

**sUEt1**

**sUEmin**

**sUeE**

**sUci**

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

<p>→ <b>Artisanat et commerce de détail*</b>          → <b>Commerce de gros*</b>          → <b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b>          → <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></p>	
<p><b>Voitures</b>          dans la ZBD "activités"          ou dans la ZBD          "activités + habitat"</p>	<p><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u>          Maximum : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul> <p><u>En sUAc :</u>          Maximum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<p><b>Voitures</b>          en dehors des ZBD</p>	<p><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u>          Minimum : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>En sUAc :</u>          Minimum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<p><b>Deux-roues motorisés</b></p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<p><b>Vélos</b></p>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA

<p>→ <b>Cinéma*</b> → <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b> → <b>Salles d'art et de spectacles*</b> → <b>Équipements sportifs*</b> → <b>Autres équipements recevant du public*</b> → <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></p>		sUA
<b>Voitures</b> 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.	sUBf
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD		sUC
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"><li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li></ul>	sUEcg
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"><li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>	sUEt1
<b>→ Bureau*</b>		
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"><li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li></ul> <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <ul style="list-style-type: none"><li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>	sUEmin
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <ul style="list-style-type: none"><li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>	sUeE
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"><li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li></ul>	sUci
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <ul style="list-style-type: none"><li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>	sUCp
		sUjo
		sUnr
		sUs
		sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

<p>→ <b>Industrie*</b>          → <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>          → <b>Entrepôt*</b></p>	
<p><b>Voitures</b>          dans la ZBD "activités"          ou dans la ZBD          "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.          Maximum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<p><b>Voitures</b>          en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<p><b>Deux-roues motorisés</b></p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<p><b>Vélos</b></p>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

- 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) **La rampe d'accès au stationnement** doit être comprise dans le volume de la construction.
- d) **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).
- e) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
- f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être :
- clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture ;
  - et facilement accessibles depuis les *emprises publiques\** ou *voies\** ;
  - et situés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

- 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.

**sUA**

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## 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\**, 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.

---

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

- 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<sup>ère</sup> 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.

---

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

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.

sUA

sUBf

sUC

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.

sUEcg

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

sUEt1

### Article 13 – Desserte par les réseaux

sUEmin

- 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.

sUeE

#### Eau potable

sUci

- 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.

sUCp

#### Eaux usées

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

sUjo

- 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.

sUnr

- 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.

sUs

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

- par infiltration à l'intérieur du *terrain\**
- ou, en cas d'impossibilité technique avéré 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.

sNt

**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 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

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

À noter que 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.

- 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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

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.

**sUA**

**sUBf**

- 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.

**sUC**

**sUEcg**

**sUEt1**

- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain*\* doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

**sUEmin**

### **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'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

**sUeE**

**sUci**

**sUCp**

### **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).

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUA**

# Zones sUBf

Les zones sUBf couvrent le centre urbain de l'île du Frioul

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	autorisées
	<i>Restauration*</i>	admissibles sous condition (cf. article 1c)
	<i>Commerce de gros*</i>	
	<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>		
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics*</b>	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>		
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admissibles 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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUBf**

<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>	cf. détail ci-dessous	<b>sUA</b>	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits	sUBf	
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)			<b>sUC</b>
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			
Affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m <sup>2</sup>	admis sous condition (cf. article 1d)	<b>sUEcg</b>	

- 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.

**sUEt1**

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

**sUEmin**

- 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 m<sup>2</sup>.
- d) 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 l'aménagement paysager du terrain, sous réserve que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m<sup>2</sup> de surface.

**sUeE**

**sUci**

**sUCp**

**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...

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

**Article 3 – Mixité fonctionnelle**

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*\*

Non réglementé

### 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 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.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

- 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).

sUC

sUEcg

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

sUEt1

- a) Les *constructions*\* nouvelles, les extensions des *constructions légales*\* existantes ainsi que les *constructions annexes*\* doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.
- b) En dehors des polygones d'implantation délimités sur le règlement graphique, seuls sont admis :
- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site du Frioul ou à sa mise en valeur ;
  - les changements de destination ou sous-destination des *constructions légales*\* existantes.

sUEmin

sUeE

sUci

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

sUCp

- a) Les *constructions*\* nouvelles, les extensions des *constructions légales*\* existantes ainsi que les *constructions annexes*\* doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.
- b) En dehors des polygones d'implantation délimités sur le règlement graphique, seuls sont admis :
- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site du Frioul ou à sa mise en valeur ;
  - les changements de destination ou sous-destination des *constructions légales*\* existantes.

sUjo

sUnr

sUs

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

sNt

Non réglementé

---

## 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, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### FAÇADES

- 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) 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.

#### TOITURES

- d) Les toitures en pente (pente > 10 %) sont interdites.
- e) Les installations surmontant les toitures (cheminées, gaines techniques, antennes...) doivent être :
- habillées par un élément de couverture homogène, positionné en retrait des façades et dont la hauteur ne dépasse pas 1,5 mètres ;
  - et, si possible, regroupées en un point de la toiture.

#### CLOTURES

- f) Seules sont autorisées les murs de clôtures dont la hauteur ne dépasse pas 60 centimètres.
- g) Ces murs ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents ni être surmontés d'un dispositif ajouré (grillage, claustra...).

#### INSTALLATIONS TECHNIQUES

- 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.  
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).  
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

## Article 10 – Qualité des espaces libres

sUA

- a) **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).

sUBf

## Article 11 – Stationnement

sUC

Non réglementé

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

### Article 13 – Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- a) 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

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

- f) 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
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) 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**

sUA

- i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain.
- j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9h).

sUBf

sUC

**Défense incendie**

- 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).

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUBf**

# Zones sUC

sUA

sUBf

**sUC**

## 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 sUC couvrent des **secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUEcg

sUEt1

**sUCb** Zone dédiée au secteur « **Clot Bey** »

sUEmin

**sUCr** Zone dédiée à des projets de **renouvellement et de rénovation urbaine de grande ampleur**

sUeE

## 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 sUC.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	admissibles sous condition (cf. article 1c)
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admissibles sous condition (cf. article 1d)
	<i>Restauration*</i>	autorisées
	<i>Commerce de gros*</i>	admissibles 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>	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics*</b>	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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	sUA
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admisses sous condition (cf. article 1d)	sUBf
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>		
	<i>Bureau*</i>	autorisées	
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		
<b>Autres activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous	<b>sUC</b>
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	sUEcg
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)		admisses sous condition (cf. article 1e)	sUEt1
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admisses sous condition (cf. article 1f)	sUEmin
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1g)	

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.

sUeE

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

sUci

c) Sont admises les *constructions\** des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

sUCp

d) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail\* », « 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 1 250 m<sup>2</sup>.

sUjo

e) 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.

sUnr

f) 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...).

sUs

g) 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 l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
  - 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 100m<sup>2</sup>.

sNt

## 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) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés **en cas de démolition-reconstruction**, que celle-ci soit 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> défini par l'article 1d, sans dépasser les 2 300 m<sup>2</sup>.

## Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

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...

sUBf

sUC

### 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 :
- en sUCr, non réglementée ;
  - en sUCb, inférieure ou égale à 40 % de la surface du terrain\*.

sUEcg

sUEt1

### 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 :
- en sUCb, 16 mètres ;
  - en sUCr, 25 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\*.

sUEmin

sUeE

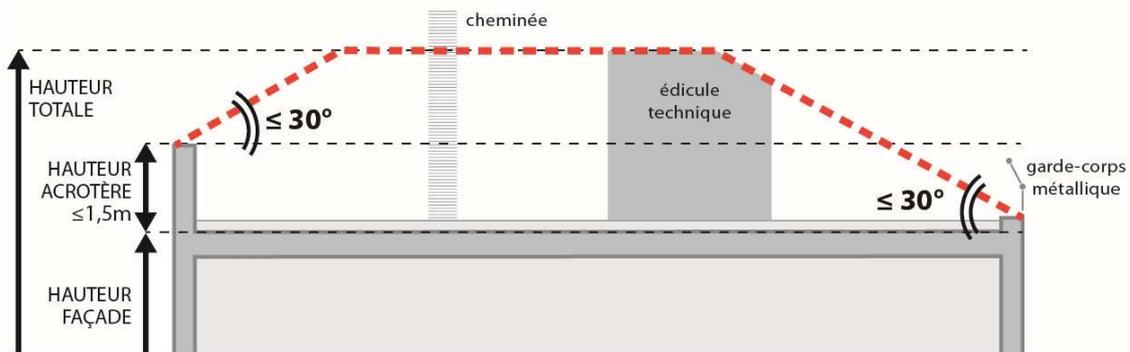
sUci

sUCp

sUjo

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

sUnr



sUs

sNt

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 mètres. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètres.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

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<sup>e</sup> façade* défini précédemment ;

- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installés sans tenir compte de l'angle de 30°.

d) **En sUCr seulement** et notwithstanding 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.

## 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

- 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*\* sont implantées
- à la limite des *emprises publiques*\* ou *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 *voies*\*, existantes ou futures, supérieure ou égale à 4 mètres.
- 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 *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 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.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

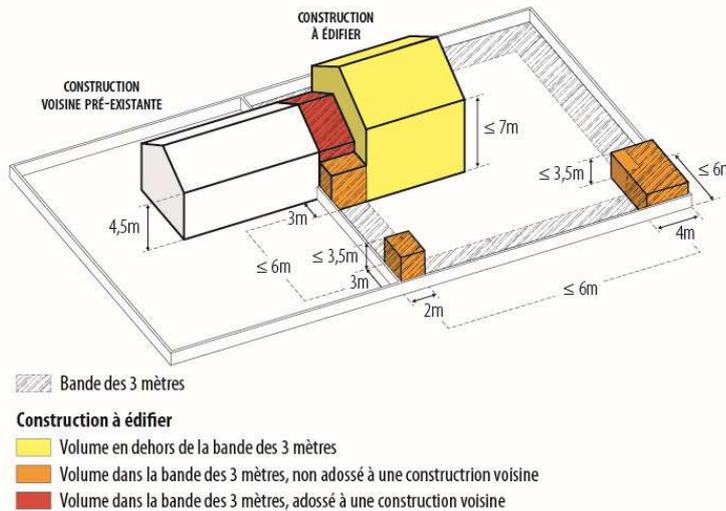
sUs

sNt

~ 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 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.

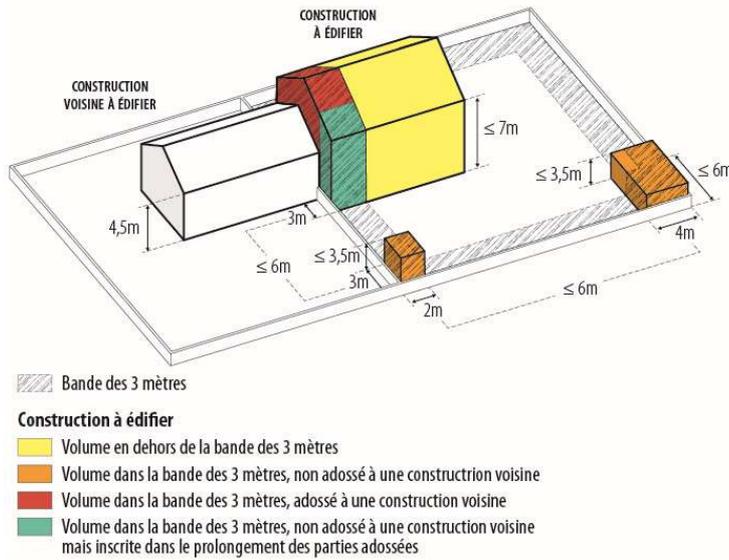
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

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.

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.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC



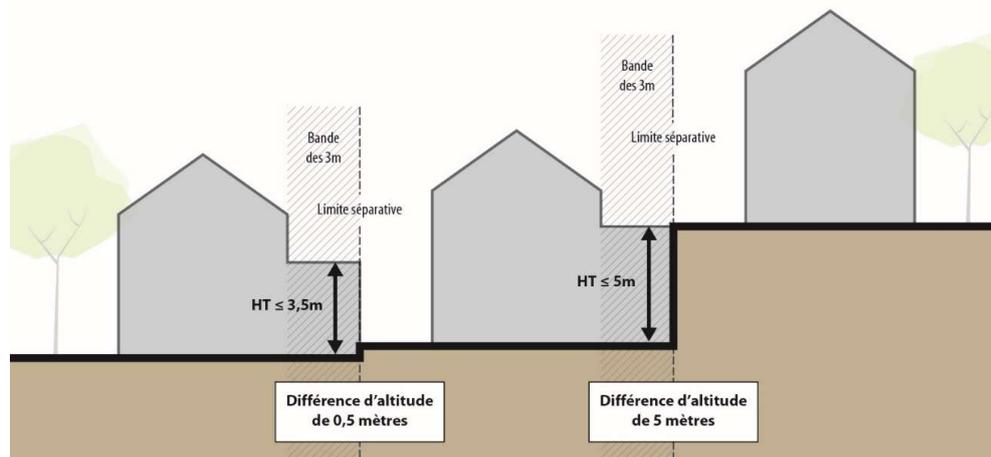
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions\* adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

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

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

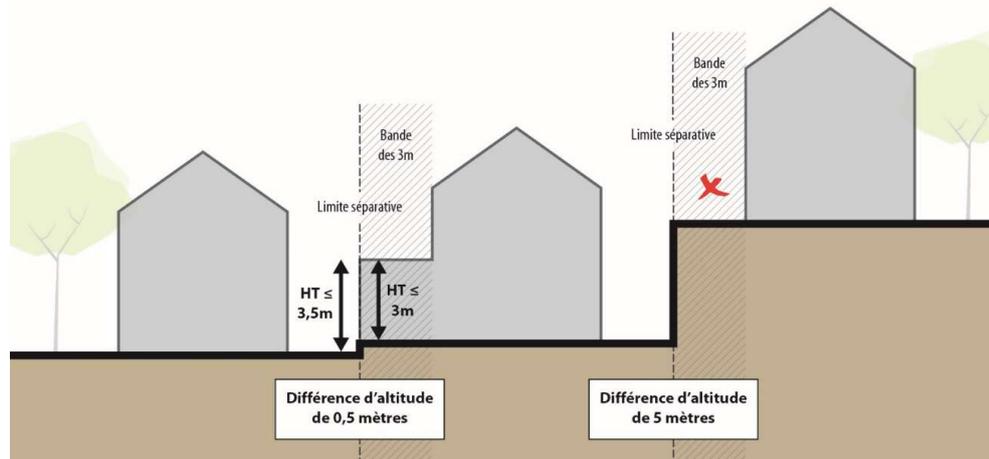
sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

- 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).



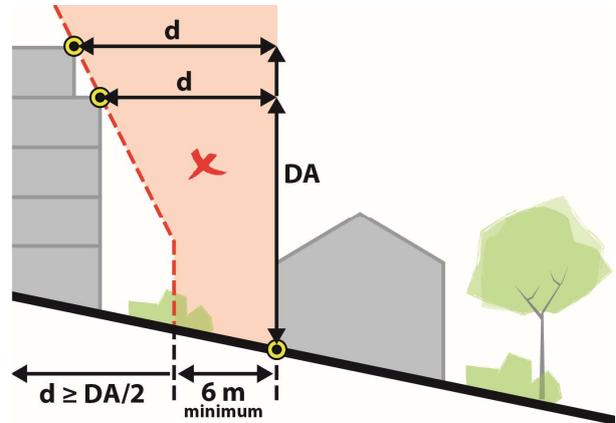
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- c) **Nonobstant l'article 7a et en sUCr seulement**, 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 une *limite latérale\** à condition :
- que le fonds mitoyen concerné par ladite limite soit également classé en sUCr ;
  - et que cette implantation soit cohérente avec le projet d'ensemble validé par la collectivité (dans le cadre de l'ANRU par exemple), notamment pour la constitution de centralités de proximité.
- d) 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**

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, 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 (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\*.

- c) Toutefois, en sUCr seulement, lorsque deux constructions\* ont des façades aveugles en vis-à-vis, la distance entre celles-ci peut être réduite sans être inférieure à 3 mètres.

Si les façades concernées ne sont qu'en partie aveugle, cette disposition ne s'applique que sur ces parties aveugles.

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

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

---

## 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) **La couverture** des *constructions*\* est réalisée selon une pente maximale de 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 encadrées, 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*\*, intégrées de manière harmonieuse au 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 prévue 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 boîtiers doivent être implantés 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.

sUA

sUBf

sUC

## Clôtures

### DIMENSION

- j) La **hauteur totale des clôtures (parties pleine/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.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

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

### 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.
- 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.

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## 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 de respecter 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) 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 10m<sup>2</sup> de véranda créée sur la terrasse, 10m<sup>2</sup> d'*espaces végétalisés\* 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) **La surface totale des espaces végétalisés\*** est supérieure ou égale à :
- en sUCb, 60 % de la surface du *terrain\** ;
  - en sUCr, 30 % de la surface du *terrain\**.
- d) **La surface totale des espaces de pleine terre\*** est :
- en sUCb, supérieure ou égale à la moitié de la surface totale des *espaces végétalisés\** exigés au 10b);
  - en sUCr, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés\** exigés au 10b).

### 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).
- Les espaces de pleine terre\* sont plantés d'arbres de haute tige\***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>. 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.

## 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").

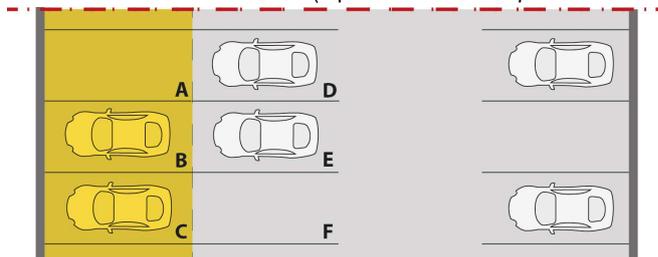
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions*\* dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> 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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

<b>→ Logement*</b> autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><b><u>En sUCr :</u></b></p> <p><u>Pour les résidents :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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"> <li>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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place par logement créé.</li> </ul> <p><u>Pour les visiteurs :</u></p> <p>Minimum : 1 place pour 4 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 logement ou au moins 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><b><u>En sUCb :</u></b></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 ou au moins 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place par logement créé.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><b>En sUCr :</b></p> Minimum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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"> <li>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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.</li> <li>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.</li> </ul> <p><b>En sUCb :</b></p> Minimum : 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 55m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUCi

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Autocars</b>	<p>Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).</p>
<b>→ Restauration*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Maximum : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m<sup>2</sup> créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>→ Artisanat et commerce de détail*</b>	
<b>→ Commerce de gros*</b>	
<b>→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b>	
<b>→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Maximum : 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m<sup>2</sup> créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. .</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
--------------	--

<b>sUA</b>
<b>sUBf</b>

<p>→ <b>Cinéma*</b>          → <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b>          → <b>Salles d'art et de spectacles*</b>          → <b>Équipements sportifs*</b>          → <b>Autres équipements recevant du public*</b>          → <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></p>
--

<b>sUC</b>
<b>sUEcg</b>

<b>Voitures</b> 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>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	

<b>sUEt1</b>
<b>sUEmin</b>

<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
-----------------------------	---

<b>sUeE</b>
-------------

<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
--------------	--

<b>sUci</b>
-------------

→ <b>Bureau*</b>
------------------

<b>sUCp</b>
-------------

<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.          Maximum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 50m<sup>2</sup>.</li> </ul>
---	---

<b>sUjo</b>
-------------

<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 50m<sup>2</sup>.</li> </ul>
--------------------------------------	--

<b>sUnr</b>
-------------

<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
-----------------------------	---

<b>sUs</b>
------------

<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
--------------	--

<b>sNt</b>
------------

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

<b>→ Industrie*</b>	
<b>→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>→ Entrepôt*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 200m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées.
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	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.

**Gestion du stationnement**

**sUA**

- c) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être :
- clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture ;
  - et facilement accessibles depuis les *emprises publiques\** ou *voies\** ;
  - et situés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol.
- d) **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.
- e) 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 :  $\geq 3$  places ;
  - et elles intègrent des *espaces de pleine terre\** végétalisés à raison d'au moins 3 m<sup>2</sup> 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 roulanges) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

**sUBf**

**sUC**

**sUEcg**

**sUEt1**

**sUEmin**

**sUeE**

Si les conditions précédentes sont respectées, les espaces végétalisés de 3m<sup>2</sup> existants sont bonifiés de 6m<sup>2</sup> supplémentaires et compte donc pour 9m<sup>2</sup> pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre\**.

**sUci**

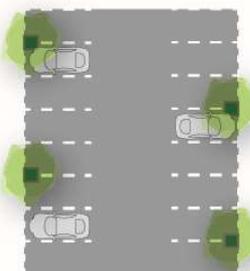
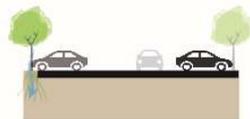
Aire de stationnement « classique » de 16 places

4 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> sont comptabilisés en espaces de pleine terre végétalisés



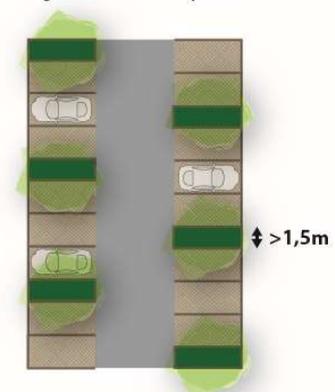
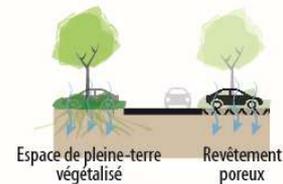
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

48 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> sont bonifiés et compte pour 144 m<sup>2</sup> (16 x 9 m<sup>2</sup>) d'espace végétalisé\*



**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

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

- f) **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.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

- 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.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies

sUC

- a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain\** doit être desservi par une *emprise publique\** ou *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.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

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.

sUci

#### Accès

sUCp

- c) Les *accès\** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

sUjo

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

sUnr

- 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\**.

sUs

~ 1<sup>ère</sup> 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.

sNt

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- 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 ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

- 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

### Eau potable

- a) 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

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

---

~ **RÈGLE ALTERNATIVE** à l'article 13b

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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain\**
  - ou, en cas d'impossibilité technique avéré 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**

**sUA**

- 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 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

**sUBf**

**sUC**

**sUEcg**

**sUEt1**

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

**sUEmin**

**sUeE**

**sUCi**

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

À noter que 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.

- 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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUC**

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.
- 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.

#### **Réseaux d'énergie et communications numériques**

- 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'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

#### **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).

# Zones sUEcg

sUA

sUBf

sUC

**sUEcg**

## Division en sous-zones

Les zones sUEcg couvrent le secteur de projet « **Château-Gombert** ». Elles sont constituées par deux sous-secteurs : sUEcga et sUEcgb

sUEt1

## Rappels

sUEmin

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielle « Château-Gombert »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUEcg.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

		sUEcg	sUEcga	sUEcgb
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admises sous condition (cf. article 1c)		
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites		
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	interdites	interdites	
	<i>Hébergement*</i>		admises sous condition (cf. article 1d)	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admises sous condition (cf. article 1e)		
	<i>Restauration*</i>			
	<i>Commerce de gros*</i>	interdites		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	admises sous condition (cf. article 1e)		
	<i>Hôtel*</i>	autorisées		
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	autorisées		
	<i>Cinéma*</i>	interdites		

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

		sUEcg	sUEcga	sUEcgb	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	cf. sous-destinations			<b>sUA</b>
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	admisses sous condition (cf. article 1f)			<b>sUBf</b>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires*</i>				<b>sUC</b>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>				<b>sUEcg</b>
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	interdites			
	<i>Équipements sportifs*</i>	autorisées			<b>sUEt1</b>
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	interdites			
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	cf. sous-destinations			<b>sUEmin</b>
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	autorisées			
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	admisses sous condition (cf. article 1g)			<b>sUeE</b>
	<i>Bureau*</i>	autorisées			
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>				<b>sUci</b>
<b>Autres activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous			
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits			
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol					<b>sUCp</b>
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...					<b>sUjo</b>
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)					
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		autorisés			<b>sUnr</b>
Affouillements et exhaussements du sol					<b>sUs</b>

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

**Conditions relatives aux constructions\* admises et autorisées**

c) Sont admises les *constructions\** de la **sous-destination « Exploitation agricole\*** », à condition qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage.

d) **En sUEcgb**, sont admises les *constructions\** de la **sous-destination « Hébergement\*** » à condition qu'elles soient dédiées exclusivement à l'hébergement des étudiants.

- e) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations** « **Artisanat et commerce de détail\*** », « **Restauration\*** » et « **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*** » à condition que la surface de plancher totale des *constructions\** n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.
- f) Sont admises, les *constructions\** des **sous-destinations** « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés\*** », « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires\*** » et « **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale \*** » à condition qu'ils correspondent aux nécessités de fonctionnement ou à la vocation du quartier.
- g) Sont admis les *constructions\** des **sous-destinations** « **Entrepôt\*** » et « **Cuisine dédiée à la vente en ligne\*** » à condition qu'ils soient liés à une construction qui est autorisée dans la zone et qui est implantée sur le même *terrain\** ou sur un *terrain\** mitoyen.

## 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, sont également admises les *extensions\** des *constructions légales\** de la **destination** « **Habitation\*** » existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
- de ne pas créer de nouveaux logements ;
  - et d'être limitée à 100 % de la surface de plancher existante affectée à l'habitation (afin de permettre de surélever d'un étage des bâtiments à rez-de-chaussée), à condition toutefois de respecter les règles de hauteur du secteur ;
  - et de ne pas excéder au total (surface existante + surface créée) : 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - et de satisfaire aux règles de prospect et d'ensoleillement.

## Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

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...

sUBf

sUC

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

sUEcg

- 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 sUEcga, non réglementée ;
  - dans le reste des zones sUEcg, inférieure ou égale à 60 % de la surface du *terrain\**.

sUEt1

sUEmin

### 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 14 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.

sUEE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## 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

- 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 :
- 5 mètres de l'alignement, ou de la limite de l'emplacement réservé de la future LiNEA ou de la rue Albert Einstein ;
  - 4 mètres des alignements pour les autres voies.

#### ~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les *constructions*\* destinées à l'usage de garage d'une habitation peuvent être implantées à des distances des *emprises publiques*\* ou *voies*\* plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) que celles précisées lorsque le niveau de la voie est en contrebas de 2 mètres au moins du *terrain naturel*\*.

### 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*\*, doit être au moins égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres soit :

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

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.

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

Non réglementé.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

sUC

- 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.

sUEcg

### Intégration des *constructions*\* dans le paysage

sUEt1

- 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 et concourir à la qualité architecturale de la construction.
- c) Au-delà d'une longueur de façade de 30 mètres, les *constructions*\* doivent comporter des décrochements de façades et s'organiser en plusieurs volumes différenciés.
- 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) et participer à l'amélioration de l'aspect d'ensemble des *constructions*\* sur la parcelle.
- 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 constituer l'intégralité de la construction.
- g) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des *constructions*\*.
- h) Tout dépôt doit être entreposé dans une construction fermée.
- i) 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.
- j) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.  
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).

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

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

## Clôtures

### Hauteur

- j) Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au *terrain naturel\**.
- k) Les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,40 mètre.
- l) Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement, dont la hauteur est supérieure à 0,40 mètre, celui-ci ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau naturel du sol soutenu et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 mètre au maximum.

### Traitement

- m) Les clôtures ajourées (grillage, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- n) Dans les *opérations d'ensemble\**, les clôtures font l'objet d'un traitement 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 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) 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 10m<sup>2</sup> de véranda créée sur la terrasse, 10m<sup>2</sup> d'*espaces végétalisés\* en pleine terre\** devront être restitués sur le *terrain\**).

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

## Surface des espaces libres

- c) La surface totale des **espaces de pleine terre\*** est supérieure ou égale à 20 % de la surface totale du *terrain\**.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg

- d) En **sUEcga**, la surface totale des **espaces végétalisés\*** est supérieure ou égale à 50% de la surface du *terrain\**.

sUA

**Agencement et traitement des espaces libres**

sUBf

- 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'une unité par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>. Les arbres maintenus conformément à l'article (d) sont pris en compte dans ce dénombrement.
- g) **Les dalles au niveau du sol et sur rez-de-chaussée** font l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec les matériaux du projet et le traitement végétal proposé.
- 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.
- i) **Les rangées de parking** sont séparées par une plate-bande d'une largeur minimale de 2,50 mètres plantée à raison d'au moins 1 arbre pour deux places de stationnement.

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

**Article 11 – Stationnement**

**Nombre de places de stationnement**

sUci

- 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").

sUCp

sUjo

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.

sUnr

sUs

**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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>

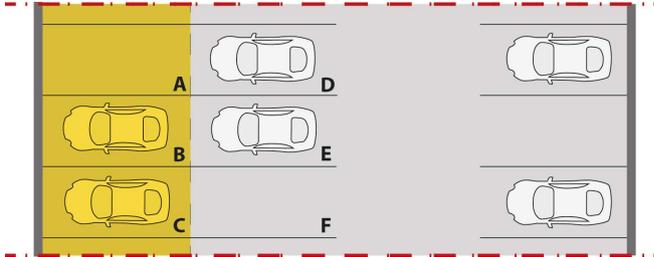
sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

- $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
- Partie bureaux : 1 place par tranche de  $100\text{m}^2$ 
  - $290/100 = 2,9$  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  $7\ 000\ \text{m}^2$  qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour  $70\ \text{m}^2$  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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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"> <li>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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <p>Maximum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Autocars</b>	<p>Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).</p>

sUA

sUBf

sUC

**sUEcg**

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

<b>→ Restauration*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé.
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>→ Artisanat et commerce de détail*</b>	
<b>→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b>	
<b>→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé.
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 50m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

<p>→ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b>  → <b>Équipements sportifs*</b>  → <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></p>	
<p><b>Voitures</b>  dans la ZBD "activités"  ou dans la ZBD  "activités + habitat"</p>	<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>
<p><b>Voitures</b>  en dehors des ZBD</p>	
<p><b>Deux-roues motorisés</b></p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<p><b>Vélos</b></p>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>→ <b>Bureau*</b></p>	
<p><b>Voitures</b>  dans la ZBD "activités"  ou dans la ZBD  "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.  Maximum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 50m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Voitures</b>  en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 50m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Deux-roues motorisés</b></p>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<p><b>Vélos</b></p>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 60m<sup>2</sup>.</li> </ul>

sUA

sUBf

sUC

**sUEcg**

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

<b>→ Industrie*</b>	
<b>→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>→ Entrepôt*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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 200m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées <ul style="list-style-type: none"> <li>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 200m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	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.

**Gestion du stationnement**

sUA

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 *emprises publiques\** ou *voies\**, sur des emplacements prévus à cet effet.

sUBf

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige\** conformément à l'article 10.h. et traitées en matériaux perméables.

sUC

e) Sauf impossibilité technique, dûment justifiée ou contrainte de relief, les plans de masse des installations seront étudiés pour localiser les aires de stationnement sur la façade opposée à la façade sur la voie publique.

sUEcg

f) **Les aires de stationnement en plein air** font l'objet d'un traitement ornemental particulier : un tiers de la surface sera couvert de pergolas ou similaire.

sUEt1

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.

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## 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\**, 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.

---

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

- 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<sup>ère</sup> 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.

---

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

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.

sUA

sUBf

sUC

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.

sUEcg

sUEt1

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

sUEmin

## Article 13 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

sUeE

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

sUci

### Eaux usées

sUCp

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

sUjo

---

**~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b**

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 :

sUnr

- 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.

sUs

sNt

- c) 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.

- d) 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.

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

- par infiltration à l'intérieur du *terrain\**

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

- ou, en cas d'impossibilité technique avéré 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**

- f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avéré (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 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

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

- 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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

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.

- 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.

**Réseaux d'énergie et communications numériques**

- 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'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9j).

**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).

sUA

sUBf

sUC

**sUEcg**

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEcg**

# Zone sUEt1

La zone sUEt1 est vouée la réalisation, à La Ciotat, d'un programme hôtelier qualitatif en remplacement d'équipements relocalisés et dont les bâtiments sont à présent obsolètes et sans valeur patrimoniale.

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

**sUEt1**

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	interdites
	<i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	interdites
	<i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	cf. sous-destinations
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>	autorisées
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	interdites
	<i>Cinéma*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	
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>	
	<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>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	interdites
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	
	<i>Bureau*</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEt1**

<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>	cf. détail ci-dessous	<b>sUA</b>
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...	interdits	<b>sUBf</b>
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 d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m <sup>2</sup>	admis sous condition (cf. article 1c)	<b>sUC</b>

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

**sUEcg**

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

**sUEt1**

c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres sur une surface de plus de 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient nécessaires :

- à l'édification de *constructions\** autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions\**.

**sUEmin**

**sUeE**

**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...

**sUci**

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**Article 3 – Mixité fonctionnelle**

**sNt**

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

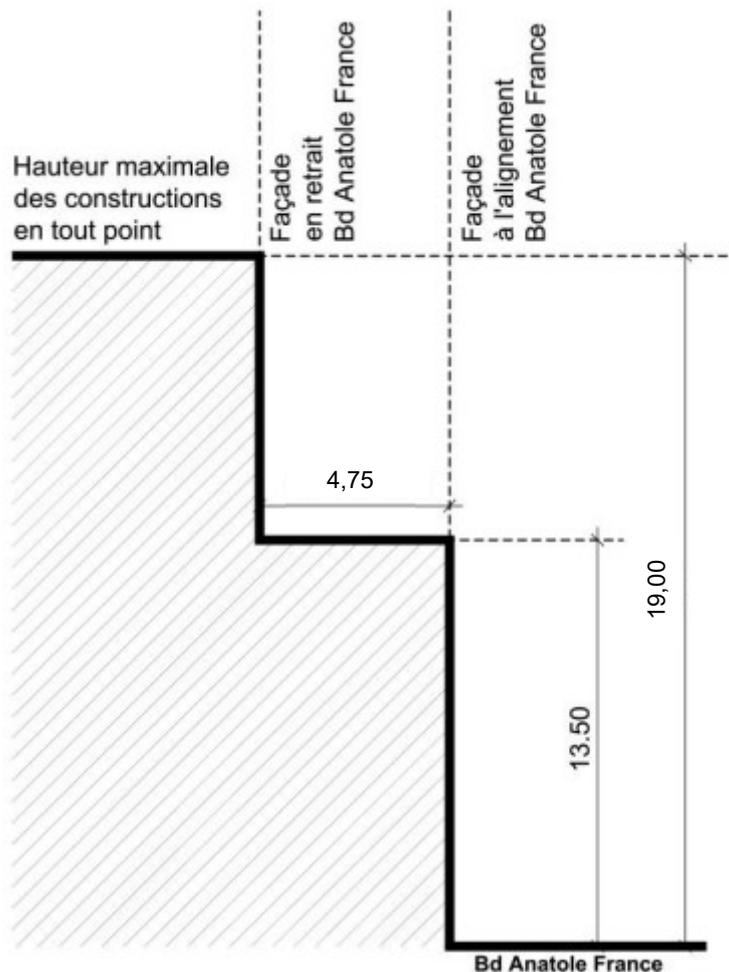
- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

Non réglementé

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

- a) La construction ne pourra, en aucun point du bâtiment, dépasser la hauteur de 19 mètres hors tout comptée à partir du trottoir de l'Esplanade. Les hauteurs des *constructions*\* doivent être en-deçà des normes fixées par le schéma suivant :



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

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

- 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).

sUC

sUEcg

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

sUEt1

- a) Le plan le plus significatif de la façade (autres que les *locaux techniques\** et les *constructions annexes\**) est implanté en limite des *emprises publiques\** ou *voies\**, existantes ou futures.
- b) Toutefois, les implantations en retrait des *emprises publiques\** ou *voies\** sont autorisées sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en raison de la proximité de la Chapelle des Pénitents Bleus classée Monument Historique.

sUEmin

sUeE

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

sUci

- a) Les *constructions\** doivent être implantées contre les limites séparatives aboutissant aux *emprises publiques\** ou *voies\**, au moins sur le premier niveau de la construction, sans norme de profondeur minimale ou maximale par rapport à l'alignement des *emprises publiques\** ou *voies\**.

sUCp

sUjo

### 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 (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 4 mètres.

sUnr

sUs

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...

sNt

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques\** et *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 de la Chapelle des Pénitents Bleus classée Monument Historique et, plus globalement aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Façades

- 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).

### Installations techniques

- d) **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.
- e) Les *installations techniques*\* prenant place **en 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*\*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.
- f) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.  
Les boîtiers doivent être implantés 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.

## Devantures commerciales

sUA

- g) 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.

sUBf

## Clôtures

sUC

### DIMENSION

- h) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel\** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- i) 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.
- j) 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.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

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

sUeE

### TRAITEMENT

- k) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- l) 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.
- m) 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.
- n) 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.
- o) Dans les *opérations d'ensemble\**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) Les espaces libres, non affectés aux circulations ou places de stationnement devront être aménagés en espaces végétalisés et/ou aires de jeux.

## 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*\*.

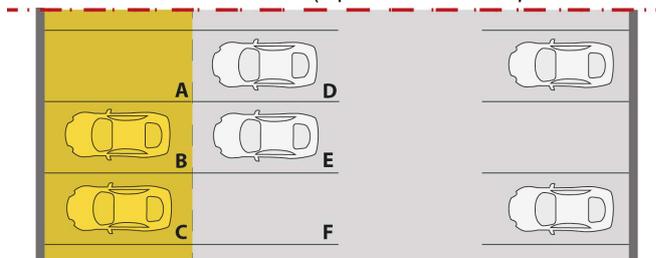
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions*\* dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel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

#### MODALITES D'APPLICATION :

- 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  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 sous-destination, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> 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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEt1**

→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
<b>Voitures</b>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Autocars</b>	<p>Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).</p>

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.

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) **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.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

**sUEt1**

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

- a) Les accès\* pour véhicules motorisés sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. 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

#### Eau potable

- a) 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

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain*\*
  - ou, en cas d'impossibilité technique avéré 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

- f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avéré (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;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeT1**

- d'annexes\* et/ou d'extensions\* d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

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

- 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.

- 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.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUeT1

sUEmin

sUeE

sUCi

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

- j) 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**

- 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'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9f).

#### **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).

# Zones sUEmin

sUA

sUBf

sUC

## 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 sUEmin couvrent les sites du **Marché d'Intérêt National (MIN) de Saumaty et des Arnavaux**.

sUEcg

sUEt1

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

**sUEmin**

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEmin**

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	sUA
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admis sous condition (cf. article 1e)	sUBf
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>		
	<i>Bureau*</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	interdites	
<b>Autres activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous	sUC
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	sUEcg
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage des bateaux...		autorisés	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)	sUEt1
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1g)	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)	sUEmin

- 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.

sUeE

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

sUci

- c) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations** « *Artisanat et commerce de détail\** », « *Restauration\** » et « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\** » à condition que la surface de plancher totale de toutes ces *constructions\** ne dépasse pas 4 000 m<sup>2</sup>.
- d) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations** « *Hôtel\** » et « *Autres hébergements touristiques\** » à condition que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 3 000 m<sup>2</sup>.
- e) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations** « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés\** », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\** », « *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale\** », « *Industrie\** », « *Entrepôt\** », « *Cuisine dédiée à la vente en ligne\** » et « *Bureau\** » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du MIN ou qu'elles soient liées à sa vocation.
- 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** à condition qu'ils soient nécessaires :  
 ▪ à l'adaptation au terrain de *constructions\** autorisées dans la zone ;

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions\**.

## 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...

## Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

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...

sUBf

sUC

### 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 65 % de la surface de la zone sUEmin.

sUEcg

sUEt1

### 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 18 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.

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## 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 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 *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

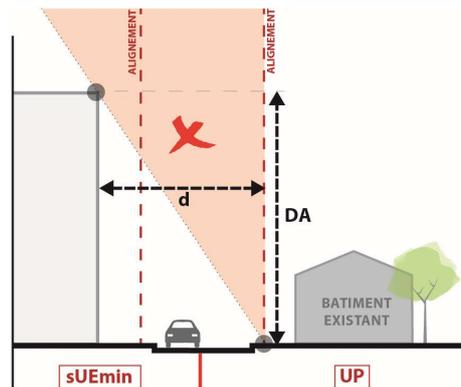
Les *constructions\** sont implantées à des distances des *emprises publiques\** ou *voies\** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- 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\**.

- 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 soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad \text{soit} \quad d \geq \frac{DA}{1,5}$$

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.

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

sUA

- a) 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 :

sUBf

sUC

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

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.

sUEcg

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

sUEt1

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, 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.

sUEmin

sUeE

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...

sUci

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

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

---

## 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.

### Intégration des *constructions*\* dans le paysage

- 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) 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).
- d) Les murs pignons, les *acrotères*\* et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.
- e) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.
- f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des *constructions*\*.
- g) Les *installations techniques*\* doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.
- 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.  
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).  
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

## Clôtures

sUA

### DIMENSION

sUBf

- i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel\** est inférieure ou égale à 3 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.

sUC

sUEcg

sUEt1

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

sUEmin

#### ~ 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 ou de lutte contre les nuisances (notamment sonores).

sUeE

### TRAITEMENT

- 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'un espace végétalisé.
- 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.

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) 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...).

## 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 *voies\**, sur des emplacements prévus à cet effet situés à l'intérieur du domaine du MIN.
- b) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies

sUC

- a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain\** doit être desservi par une *emprise publique\** ou *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.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

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.

sUci

#### Accès

sUCp

- c) Les *accès\** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

sUjo

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

sUnr

- 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\**.

sUs

~ 1<sup>ère</sup> 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.

sNt

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

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

### Eau potable

- a) 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

- b) Toutes *constructions\** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) 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.
- d) 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.
- e) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain\**
  - ou, en cas d'impossibilité technique avéré 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

- f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avéré (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.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEmin**

- 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 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

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

À noter que 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.

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\** (piégeage 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

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

**sUEmin**

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUEmin**

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.
- 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.

#### **Réseaux d'énergie et communications numériques**

- 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'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9h).

#### **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).

# Zones sUeE

sUA

sUBf

sUC

## 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 sUeE couvrent notamment l'**extension d'Euroméditerranée**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUEcg

sUEt1

<b>sUeE1</b>	Zone dédiée notamment au <b>renouvellement des tissus existants des Crottes et de la rue de Lyon</b>
↳ <b>sUeE1-1</b>	... avec hauteur maximale limitée à 13 mètres
↳ <b>sUeE1-2</b>	... avec hauteur maximale limitée à 16 mètres + 3 mètres

sUEmin

<b>sUeE2</b>	Zone dédiée notamment à la <b>mutation de tissus industriels en front de port jusqu'à la rue de Lyon</b>
--------------	--

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

<b>sUeE3</b>	Zone dédiée au secteur de La Provence
↳ <b>sUeE3-1</b>	Pour les îlots en lanières
↳ <b>sUeE3-2</b>	Pour les îlots métropolitains Parc
↳ <b>sUeE3-3</b>	Pour l'îlot métropolitain Lesseps
↳ <b>sUeE3-4</b>	Pour l'îlot Provence / Tour Aiguille
↳ <b>sUeE3-5</b>	Pour l'îlot RTM

sUci

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les **OAP sectorielles « Interface Ville-Port » et « Provence »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones sUeE.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

# sUeE1

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	
	<i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	
	<i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	autorisées
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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE

<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>		<b>sUA</b>	
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	autorisées	<b>sUBf</b>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>			
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>			<b>sUC</b>
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>			<b>sUEcg</b>
	<i>Équipements sportifs*</i>			
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>			
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admises sous condition (cf. article 1.c)	<b>sUEt1</b>	
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	admises sous condition (cf. article 1.d)	<b>sUEmin</b>	
	<i>Bureau*</i>	autorisées		
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>			
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous	<b>sUeE</b>	
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		interdits	<b>sUeE1</b>	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			<b>sUeE2</b>	
Dépôts en plein air			<b>sUeE3</b>	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1.e)	<b>Annexe</b>	

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

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

- c) Sont admises les *constructions\** de la **sous-destination « Industrie\* »** à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.
- d) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations « Entrepôt\* »** et **« Cuisine dédiée à la vente en ligne\* »** à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup>.
- e) 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...).

## 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\** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension\**, un changement de destination...

## Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

Ne sont pas soumis 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...

sUBf

sUC

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

Non réglementé

sUEcg

sUEt1

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

a) Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions*\* à édifier, mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du même règlement, ne peut excéder :

sUEmin

- en sUeE1-1, 13 mètres ;
- en sUeE1-2 :
  - une hauteur « H », pour les façades sur voie ou emprise publique, limitée à 16 mètres (en cas de dernier niveau réalisé dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1, « H » est mesurée jusqu'à la surface du plancher fini du 1<sup>er</sup> étage réalisé en retrait selon les dispositions dudit article) ;
  - une fois la valeur maximale de la hauteur « H » atteinte, une hauteur « h » pour le dernier niveau, en façade sur voie ou emprise publique, réalisé en retrait dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1. précédent et limitée à 3 mètres.

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

b) Le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne peut excéder les hauteurs précédemment visées de plus de 3 mètres maximum.

sUci

c) La hauteur mesurée, comme indiquée à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale à 3,80 mètres.

sUCp

Toutefois, les *constructions*\* concernées par une prescription de hauteur en rez-de-chaussée repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

sUjo

sUs

sNt

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

6.1. Les *constructions*\* à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

6.2. Lesdites *constructions*\*, hors celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, sont implantées, sur toute la hauteur de la façade sur voie ou emprise publique, au sens de la terminologie du présent règlement, à la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul, telle que portée au document graphique du PLU ou, à défaut, à la limite des voies ou emprises publiques existantes.

Toutefois et nonobstant les dispositions précédentes,

6.2.1. le dernier niveau desdites *constructions*\*, dès lors qu'il est réalisé, conformément aux dispositions de l'annexe 10 ci-après, au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur « H » de la façade sur voie ou emprise publique s'inscrit dans un angle de 60° sur l'horizontale par rapport à l'aplomb de ladite façade ;

6.2.2. des retraits peuvent être admis ou imposés pour des raisons de sécurité ou d'aménagement urbain (galeries, placettes, carrefours, plantations...).

6.3. Les *constructions*\* à édifier, destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne sont pas implantées à la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul, telle que portée au document graphique du PLU, ou, à défaut, à la limite des voies ou emprises publiques existantes ou du recul nécessaire en application de l'article 6.2.2 précédent, sont implantées à une distance minimum de 4 mètres desdites limites.

Les décrochés en hauteur, sur la façade sur voie ou emprise publique, ne sont autorisés qu'à partir du quatrième niveau de la construction.

6.4. En outre, les *constructions*\* à édifier, implantées comme précédemment indiqué aux articles 6.1, 6.2, 6.3 ci-dessus, le sont sur une bande constructible d'une profondeur mesurée à compter de la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul prévu par le règlement du PLU, ou à défaut, de la limite des voies ou emprises publiques existantes, et au plus égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres.

Toutefois :

6.4.1. cette disposition ne s'applique pas aux *constructions*\* à édifier sur des parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, et dont la profondeur maximale est inférieure à 42 mètres ;

6.4.2. pour les parcelles, dont la profondeur maximale est inférieure à 16 mètres, la distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière prescrite à l'article 6.4 ci-dessus, peut être réduite dès lors que son application rend la parcelle inconstructible ;

En outre,

6.4.3. s'il existe déjà, au-delà de la bande constructible définie à l'article 6.4 ci-dessus, des *constructions*\* souterraines ou fondations accolées aux *constructions*\* sur voie, des *constructions*\* nécessaires aux aires de stationnement, telles que prévues à l'article 11 ci-après, peuvent être réalisées au-

delà de ladite bande constructible, dans le volume desdites *constructions\** ou enterrées dans les emprises desdites *constructions\** ou fondations, dans le respect des dispositions de l'annexe 10 ci-après ;

sUA

6.4.4. pour les parcelles dont la profondeur maximale est inférieure à 21 mètres, les aires de stationnement enterrées, telles que prévues à l'article 11 ci-après, peuvent être réalisées sur une profondeur égale à la plus grande profondeur de la parcelle sans être supérieure à 17 mètres.

sUBf

6.4.5. est considérée comme une voie générant une bande constructible au sens du présent article 6 : une infrastructure de déplacement publique existante ou projetée au titre du présent PLU ; privée existante lorsqu'elle satisfait aux besoins en déplacements induits par une opération ; privée nouvelle, c'est-à-dire créée à l'occasion d'une opération, si elle satisfait aux besoins en déplacements induits par ladite opération et qu'elle n'est pas en impasse. Sont également considérés comme tels, les cheminements piétons s'ils ont une largeur minimale de 3 mètres.

sUC

sUEcg

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

sUEt1

Les *constructions\** à édifier sont implantées :

7.1. par rapport aux limites séparatives latérales, en continuité d'une limite à l'autre.

sUEmin

Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer auxdites *constructions\** :

lorsqu'elles sont destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont l'implantation peut être admise :

- en retrait desdites limites à une distance minimum de 4 mètres ;
- et/ou sans nécessaire continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, dans les conditions fixées à l'article 8 ci-après, dès lors qu'un impératif de fonctionnement le nécessite ;

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

7.1. 2. ou lorsqu'elles sont implantées en façade sur voie ou emprise publique, l'interruption de façade y étant admise à compter d'une distance minimum de 4 mètres de chacune desdites limites et dans les conditions fixées à l'article 8.2 ci-après.

7.2. par rapport aux limites séparatives arrières, à une distance minimum de 4 mètres.

sUci

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque le fonds voisin concerné est occupé par une voie publique ou par un espace public.

sUCp

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

sUjo

- a) La distance mesurée horizontalement, au nu des façades, entre deux *constructions\**, dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des *constructions\** concernées diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 6 mètres.

sUs

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

sNt

8.1. aux *constructions\** à édifier sur les parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, et dont la profondeur maximale est inférieure à 42 mètres, pour lesquelles la distance, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est au moins égale à 6 mètres.

Pour les parcelles dont la profondeur maximale est au plus égale à 30 mètres, cette distance peut être réduite, dès lors que sa prise en compte rend inapplicable l'article 6.2 précédent.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

8.2. aux *constructions*\* à édifier, implantées dans les conditions visées à l'article 7.1.2. précédent, pour lesquelles la distance minimale, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est égale au moins à 3 mètres et au plus à 10 mètres.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des constructions\*

sUC

#### 9.1. Dispositions générales

Par le traitement de leur aspect extérieur, les *constructions*\* doivent s'intégrer au contexte urbain environnant en prenant en compte ses caractéristiques.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine dès lors que les projets s'inscrivent de façon harmonieuse dans le tissu environnant.

sUEcg

sUEt1

#### 9.2. Constructions nouvelles

sUEmin

##### 9.2.1 Murs pignons et retours de façade

Les façades des *constructions*\* d'angle, les murs pignons, les *acrotères*\* et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène, en harmonie avec celui de la façade principale.

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

##### 9.2.2 Traitement des niveaux en retrait

Dans le cas d'étages en retrait formant balcon/terrasse, réalisés dans les conditions définies précédemment aux articles 5 et 6, il peut être admis que des éléments des *constructions*\* à édifier, inscrits en façade sur voie ou emprise publique, débordent du volume enveloppe défini par lesdits articles, sous réserve :

sUci

- qu'ils aient seulement une fonction d'ornement (pergolas, tonnelles, support de plantes d'agrément...), de confort (notamment les pare-vues, les pare-soleil...) ou de sécurité, et qu'à ce titre ils ne créent aucune surface de plancher ;
- et qu'ils n'excèdent pas l'aplomb de la façade réalisée dans la hauteur « H » telle que définie à l'annexe 10, au-dessus de laquelle ils sont réalisés.

sUCp

##### 9.2.3 Toitures/couvertures

Les toitures ont une pente maximale de 30% ou, lorsqu'elles ne sont pas productrices d'énergie, sont traitées pour être accessibles et/ou végétalisées.

A l'exception des éventuelles cheminées qui devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume de la couverture, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de ladite couverture.

sUs

##### 9.2.4. Intégration des ouvrages et locaux techniques

Les ouvrages techniques implantés sur les terrasses (cheminées ; machineries d'ascenseurs ; installations de réfrigération ; locaux de télécommunication...) s'intègrent à la construction à édifier dans une composition architecturale d'ensemble.

sNt

Les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites au nu des façades.

Les ouvrages techniques (climatiseurs, transformateurs, caissons de mécanisme de fermeture, dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables...) ne sont pas implantés en saillie sur les façades donnant sur les voies ou emprises publiques ; ils sont intégrés à la structure de la construction à édifier et font l'objet de traitements appropriés.

En rez-de-chaussée, les accès secondaires, notamment aux locaux techniques ou de service, sont traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de la construction à édifier et de l'espace public contigu.

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

Les boîtiers doivent être implantés 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.

#### 9.2.5. Rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné (modénature, bossage...) privilégiant une recherche de transparence.

Il ne peut y avoir, en façade sur voies ou emprises publiques, plus d'un seul accès au stationnement.

Les rez-de-chaussée aveugles sur tout leur linéaire, au droit d'un même segment de voie, sont interdits.

#### 9.2.6. Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine. Il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de l'immeuble en façade duquel lesdites devantures sont inscrites, dès lors que ledit immeuble représente une composante forte de l'alignement bâti dont il fait partie.

Lorsque la fermeture est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

## Article 10 – Qualité des espaces libres

10.1. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des plantations de valeur équivalente.

10.2. Dans le cas de *constructions\** nouvelles,

- tous les espaces libres à la fois en sursol et en sous-sol sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige ;
- les espaces libres, en sursol seulement, sont plantés d'arbres de haute tige et/ou végétalisés.

10.3. Les dalles sont plantées au niveau du sol et plantées ou jardinées sur rez-de-chaussée.

## Article 11 – Stationnement

sUA

### Nombre de places de stationnement

sUBf

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>	
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.</li> <li>▪ Pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes à destination d'habitat, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> <li>▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ en cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> <li>▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.</li> </ul> <p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.</p> <p>Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p>
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes, s'il est créé plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Aucune place de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m <sup>2</sup> ; 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> ; et il ne pourra être autorisé, pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> , plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Deux-roues motorisés		
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Autocars	Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m).	

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aucune place de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires. En outre, il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires ;</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée ;</li> <li>▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aucune place de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égales à 250 m<sup>2</sup> ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires ;</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.            Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.</p>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<p>Nombre à déterminer en tenant compte 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>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place pour 6 places voiture.</p>	
Vélos	<p>Au moins 1 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

▪ Bureau*		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée ;</li> <li>▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.</p> <p>Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p>	
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions</i>* nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.</p>	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE**
- sUeE1
- sUeE2
- sUeE3
- Annexe
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<b>▪ Industrie*</b>		
<b>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Au moins 1 place par tranche de 625 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; et au plus 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Au moins 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

<b>▪ Entrepôt*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

- a) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m). Toutefois :
- pour les parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, visées à l'article 6.4.1. précédent, les aires de stationnement, si elles sont enterrées, devront l'être au plus dans l'emprise des bâtiments ;
  - pour les parcelles ayant une profondeur maximale inférieure à 21 mètres, et conformément aux dispositions de l'article 6.4.4. précédent, les aires de stationnement, dès lors qu'elles sont enterrées, devront l'être au plus sur une profondeur égale à la plus grande profondeur de la parcelle sans toutefois être supérieure à 17 mètres ;
  - pour les parcelles ayant une profondeur maximale inférieure à 16 mètres, visées à l'article 6.4.2. précédent, les aires de stationnement dès lors qu'elles sont enterrées, devront l'être dans l'emprise des bâtiments ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

- conformément aux dispositions de l'article 6.4.3. précédent, lorsqu'il existe déjà, au-delà de la profondeur constructible définie à l'article 6.4. précédent, des *constructions\** souterraines ou des fondations accolées aux *constructions\** sur voie, des aires de stationnement peuvent être réalisées dans le volume desdites *constructions\** ou enterrées dans les emprises desdites *constructions\** ou fondations, sous réserve du respect des dispositions de l'annexe 10 ci-après.

sUA

sUBf

- b) **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 :

sUC

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

sUEcg

- c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.

sUEt1

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

sUEmin

Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

sUeE

- Les *constructions\** concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;

sUeE1

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions\** ;

sUeE2

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur : nature des destinations concernées par l'opération, taux et le rythme de fréquentation attendu, offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

sUeE3

Annexe

- d) **Pour les travaux sur des *constructions\** existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations**, les normes prescrites dans l'article 11 ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créés.

sUci

sUCp

### Gestion du stationnement

sUjo

- e) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

sUs

- f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

sNt

## 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 *voie\** ou une *emprise publique\** 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 de *voies\** ou *chemins d'accès\** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement\** présentant les 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.

---

~ **RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c**

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

- d) Le nombre d'*accès\** est limité à un seul par *voie\** ou *emprise publique\**. Dans la mesure du possible, les *accès\** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble\**.

---

~ **1<sup>ère</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d**

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

---

~ **2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d**

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- e) Les accès\* sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

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

sUA

sUBf

## Article 13 – Desserte par les réseaux

sUC

### Eau potable

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

sUEcg

sUEt1

### Eaux usées

- b) Toutes constructions\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

sUEmin

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

### Eaux pluviales

- e) Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation au ruissellement induit.
- f) Les eaux pluviales issues des parcelles faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- g) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse...).
- h) En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.

sUci

sUCp

sUjo

sUs

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Cirulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.

sNt

- i) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

- j) Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les 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**

- 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 immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9.2.4.

#### **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).

# sUeE2

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 1.c)
	<i>Exploitation forestière*</i>	Interdites
Destination	Habitation	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	
		<i>Hébergement*</i>
Destination	Commerce et activité de service	Autorisées
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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	
	<i>Équipements sportifs*</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	Admises sous condition (cf. article 1.d)
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	Admises sous condition (cf. article 1.e)
	<i>Bureau*</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.f)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

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

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

- c) Sont admises les *constructions\** de la sous-destination « *activités agricoles\** » à condition d'être compatible avec le voisinage des lieux habités.
- d) Sont admises les *constructions\** de la sous-destination « *Industrie\** » à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.
- e) Sont admises les *constructions\** des sous-destinations « *Entrepôt\** » et « *Cuisine dédiée à la vente en ligne\** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>.
- f) 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...).

## 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\** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension\**, un changement de destination...

## Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis 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...

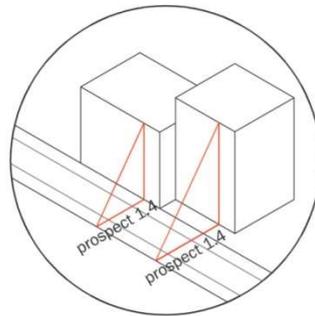
### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

Non réglementé.

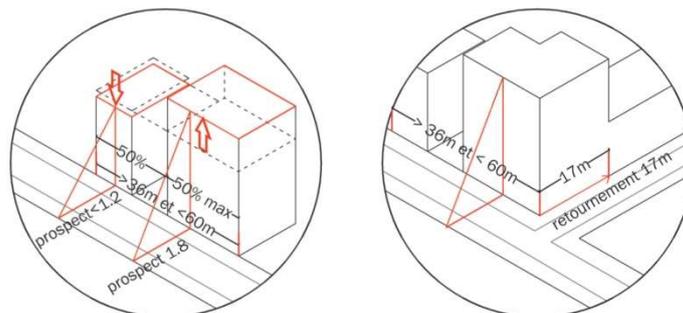
### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions*\* à édifier, est mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

a) Cas général : la hauteur est limitée pour les *constructions*\* à édifier réalisées en façade sur voies ou emprises publiques au sens de l'article 6, à un niveau égal à 1,4 fois la distance « d », mesurée horizontalement de tout point (du nu) de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie ou de l'emprise publique mentionnée à l'article 6 ;

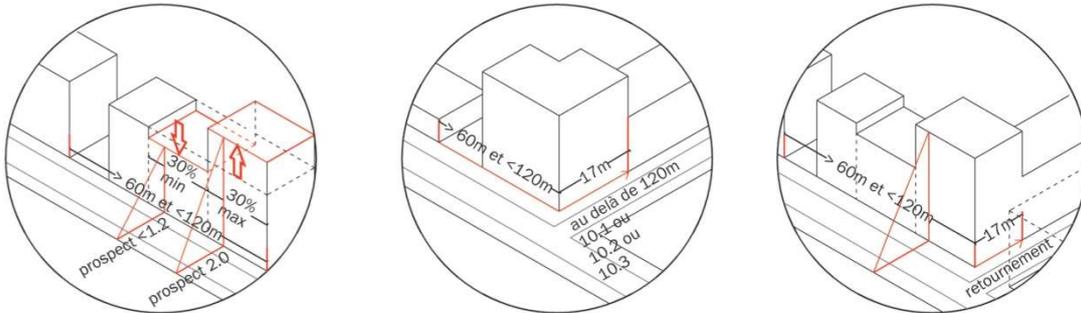


b) Lorsque la longueur de la façade des *constructions*\* ou de l'ensemble des façades des *constructions*\* à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur peut être portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne pourra alors excéder 1,2 "d".



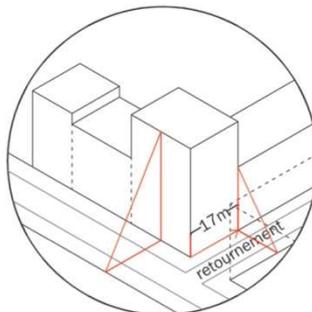
Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

c) Lorsque la longueur de la façade des *constructions\** ou de l'ensemble des façades des *constructions\** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur peut être portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées. Dans ce cas, 30 % minimum de ces mêmes façades sera portée à 1,2 "d". Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.

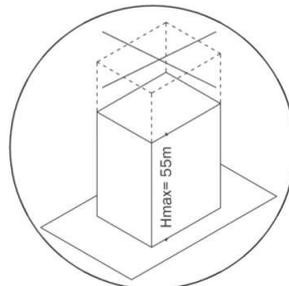


Les longueurs de façades des *constructions\** s'apprécient avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la plus haute de ces deux hauteurs est admise en retournement sur une longueur limitée à 17 mètres, ou 18 mètres pour une programmation *Bureau\**, à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie la plus étroite.



e) La hauteur maximale est limitée enfin, dans tous les cas, à une hauteur au plus égale à 55 mètres.



sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

f) Hauteur en rez-de-chaussée :

- 1) La hauteur libre (hors dalle, entre le dessus du plancher bas et la sous-face du plancher haut) du niveau en rez-de-chaussée doit être au moins égale, en tout point, à 3,50 mètres.
- 2) Toutefois, les *constructions*\* concernées par une prescription de hauteur en rez-de-chaussée repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

a) Les *constructions\** sont implantées soit sur la limite des voies, soit sur la limite des emprises futures prévues pour les voies, ou des marges recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques, soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.

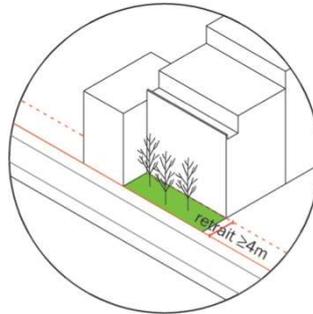
sUC

Toutefois, une construction peut s'implanter avec un recul identique au bâti existant :

- si elle est située sur la même parcelle (ou terrain) que le bâti existant
- si elle est mitoyenne du bâti existant implanté sur une parcelle différente.

sUEcg

sUEt1



sUEmin

b) Les *constructions\** à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

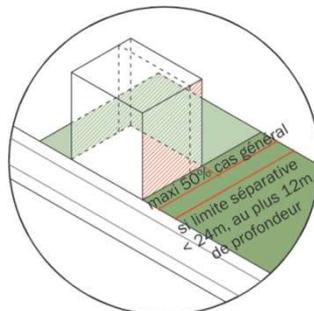
sUci

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

sUCp

a) Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, les *constructions\** n'excèdent pas 50 % de la longueur totale de la limite concernée, sauf lorsque la limite est inférieure à 24 mètres, dans cette hypothèse, elle peut être au plus de 12 mètres.

sUjo



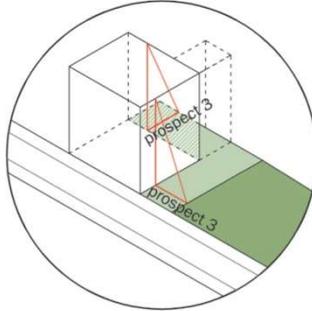
sUnr

sUs

sNt

b) Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, elles le sont à une distance, « d », mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions*\* (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) au point le plus proche desdites limites, au moins égale à la hauteur, H, de la construction concernée, divisée par 3, sans être inférieure à 4 mètres ;

soit :  $d \geq H/3$  et  $d \geq 4$  mètres.



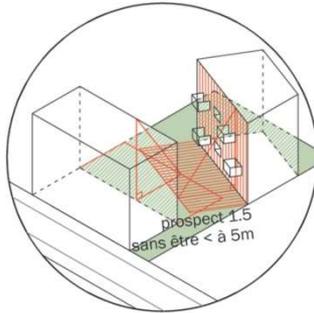
En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

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

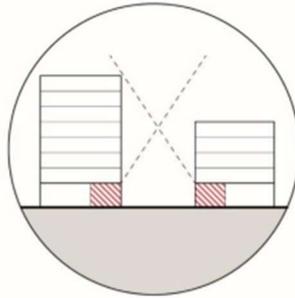
La distance mesurée horizontalement entre deux *constructions*\* (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés), édifiée ou à édifier, et perpendiculairement au nu des façades, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

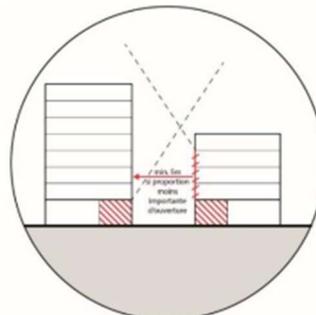
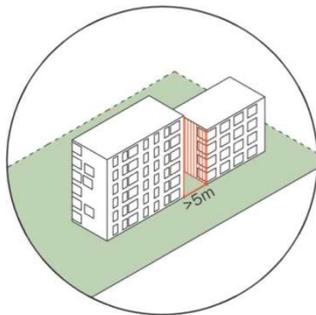
- a) à H divisé par 1,5, H étant la hauteur de la *construction\** édifiée à ou à édifier sans être inférieure à 5 m.



Toutefois, dans le cas d'un rez-de-chaussée abritant toutes les destinations hors *habitation\** (sauf espace commun), H est égale à la hauteur de la *construction\** édifiée, ou à édifier, moins la hauteur du rez-de-chaussée telle que définie par l'article 5f



- b) à un minimum de 5 m, lorsque la façade de chaque *construction\** comporte la proportion la moins importante d'ouvertures.



sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

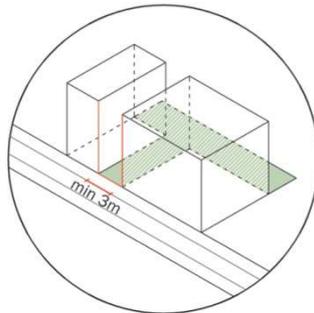
sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

- c) à 3 mètres minimum, lorsque lesdites *constructions\** sont implantées sur voies ou emprises publiques, cette implantation est appelée interruption de façade.



En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des constructions\*

#### a) Dispositions générales

Les constructions\* à édifier contribuent à la valorisation du site environnant.

#### b) Dispositions particulières

##### Façades et espaces non bâtis contigus à l'espace public.

Les parties de propriété privée ainsi visées doivent être traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

sUC

sUEcg

sUEt1

### Article 9.1. Constructions existantes

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de la construction dès lors qu'ils représentent une composante forte de l'alignement bâti dans lequel elle est inscrite ; chaque fois que possible, lesdites modifications sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

b) Les devantures commerciales doivent être conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de la construction en façade de laquelle elles sont inscrites, dès lors que ladite construction représente une composante forte de l'alignement bâti dont elle fait partie.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

sUEmin

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

### Article 9.2. Constructions nouvelles

#### Traitement architectural et climatique

Les constructions\* à édifier doivent tenir compte de l'échelle et de l'ordonnancement du bâti environnant.

Les saillies, situées à plus de 4,50 mètres au-dessus de l'espace public dès lors que celui-ci présente une profondeur au moins égale à 14 mètres à partir de l'alignement concerné, nonobstant les prescriptions de l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement, peuvent atteindre une profondeur de 1,50 mètre et ne font l'objet d'aucune autre prescription.

Les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites au nu des façades.

La forme urbaine recherchée repose sur des gabarits contrastés favorisant l'ensoleillement. Les constructions\* à édifier comportent des protections solaires extérieures et des dispositifs de ventilation naturelle.

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

### **Traitement des façades**

Les façades présentent majoritairement un aspect minéral et sont de teinte claire.

### **Murs pignons et retours de façade**

Les façades des *constructions\** d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène, en harmonie avec celui de la façade principale.

### **Couvertures**

- a) Hors les toitures terrasses, la couverture des *constructions\** est réalisée selon une pente maximum de 30 %.
- b) Sauf si elles sont productrices d'énergie, ou si les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et/ ou doivent être végétalisées.

### **Saillies et édicules techniques**

Toutes les saillies et/ou édicules techniques doivent être traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

Aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture à l'exception des éventuelles antennes collectives, cheminées, et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

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

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).

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

### **Rez-de-chaussée**

- c) Le sol des retraits par rapport à l'alignement doit être traité en continuité et en harmonie avec les traitements de l'espace public et conformément aux dispositions prescrites à l'article 13 du présent règlement.
- d) Les accès secondaires aux installations techniques ou de service doivent être traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.
- e) Les vitrines et enseignes des locaux d'activités, les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics doivent contribuer à la valorisation de la construction et de l'espace public : dans cette perspective ils doivent faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande d'autorisation de construire.

- f) L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol est interdite en avant des façades.

sUA

### Clôtures

Nonobstant les prescriptions de l'article 28 des Dispositions Générales du présent règlement, les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur ; toutefois, cette disposition ne concerne pas les alignements d'arbres qui peuvent accompagner la clôture.

Les grillages sont interdits.

sUBf

sUC

sUEcg

## Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- b) Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

sUEt1

sUEmin

Toutefois, lorsque le pourcentage d'*espace de pleine terre\** minimal est atteint en cœur d'îlot, les retraits seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre\** ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, feront l'objet d'un traitement paysager de qualité : réalisation d'*espaces végétalisés\** composés d'un complexe de terre d'une épaisseur minimale de 0,7 mètre (hors drainage) permettant la plantation d'arbustes.

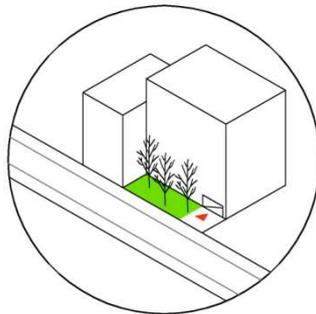
sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe



sUci

sUCp

sUjo

sUnr

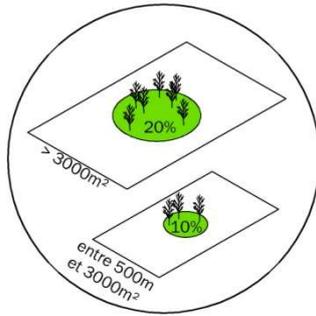
sUs

sNt

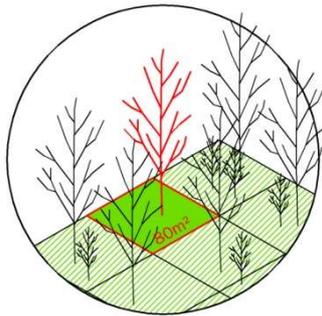
Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

c) En outre, sur les parcelles dont la superficie est :

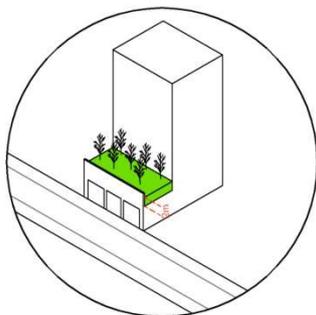
- 1) supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
- 2) comprises entre 500 et 3000m<sup>2</sup>, l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.
- 3) Les normes précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation pour laquelle la surface résiduelle de la parcelle ne serait satisfaisante.



d) Les arbres de haute tige visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> de pleine terre imposée.



e) En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les arbres de haute tige peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

## Article 11 – Stationnement

sUA

### Nombre de places de stationnement

sUBf

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

a)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.</li> <li>▪ Pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes à destination d'habitat, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> <li>▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ en cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée. pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> <li>▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.</p> <p>Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p>	
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes, s'il est créé plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

b)

▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Aucune place de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m <sup>2</sup> ; 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> ; et il ne pourra être autorisé, pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> , plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Deux-roues motorisés		
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Autocars	Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m).	

c)

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUeE1
- sUeE2
- sUeE3
- Annexe
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ En outre, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée</li> <li>▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.</p> <p>Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.</p>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	

d)

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place pour 6 places voiture.	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin

e)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée ;</li> <li>▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.	

- sUeE
- sUeE1
- sUeE2
- sUeE3
- Annexe
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

f)

<b>▪ Industrie*</b> <b>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

g)

<b>▪ Entrepôt*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

- h) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m). Si elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les aires de stationnement sont enterrées sous l'emprise des *constructions\** et/ou intégrées auxdites *constructions\**.
- i) 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 dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- j) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.
- Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.
- Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
- Les *constructions\** concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions\** ;
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur : nature des destinations concernées par l'opération, taux et le rythme de fréquentation attendu, offre de stationnement existante à proximité de l'opération.
- k) Pour les travaux sur des *constructions\** existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations, les normes prescrites dans l'article 11 ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créés.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

**Gestion du stationnement**

- l) Les places de stationnement pour deux-roues motorisés sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
- m) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

sUs

sNt

## 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 *voie\** ou une *emprise publique\** 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 de *voies\** ou *chemins d'accès\** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement\** présentant les 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.

---

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

- d) Le nombre d'*accès\** est limité à un seul par *voie\** ou *emprise publique\**. Dans la mesure du possible, les *accès\** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble\**.

---

~ 1<sup>ère</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

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

---

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- e) Les *accès\** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

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

**sUA**

## **Article 13 – Desserte par les réseaux**

**sUBf**

### **Eau potable**

**sUC**

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

**sUEcg**

### **Eaux usées**

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

**sUEt1**

**sUEmin**

### **Eaux pluviales**

**sUeE**

- e) Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation au ruissellement induit.
- f) Les eaux pluviales issues des parcelles faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- g) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse...).
- h) En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.  
Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Cirulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.
- i) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- j) Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les services compétents
- k) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

sUeE1

**sUeE2**

sUeE3

Annexe

**sUci**

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

### **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 immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9.2.

### **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).

# sUeE3

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 1.c)
	<i>Exploitation forestière*</i>	Interdites
Destination	Habitation	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	
		<i>Hébergement*</i>
Destination	Commerce et activité de service	Autorisées
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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

Destination	Équipements d'intérêt collectifs et services publics*	cf. sous-destinations
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	Autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	
	Salles d'art et de spectacles*	
	Équipements sportifs*	
	Autres équipements recevant du public*	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	Industrie*	Admises sous condition (cf. article 1.d)
	Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*	Admises sous condition (cf. article 1.e)
	Bureau*	Autorisées
	Centre de congrès et d'exposition*	
Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.f)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

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

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

- c) Sont admises les *constructions\** de la sous-destination « *activités agricoles\** » à condition d'être compatible avec le voisinage des lieux habités.
- d) Sont admises les *constructions\** de la sous-destination « *Industrie\** » à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.
- e) Sont admises les *constructions\** des sous-destinations « *Entrepôt\** » et « *Cuisine dédiée à la vente en ligne\** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>.
- f) 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...).

## 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\** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension\**, un changement de destination...

## Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis 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...

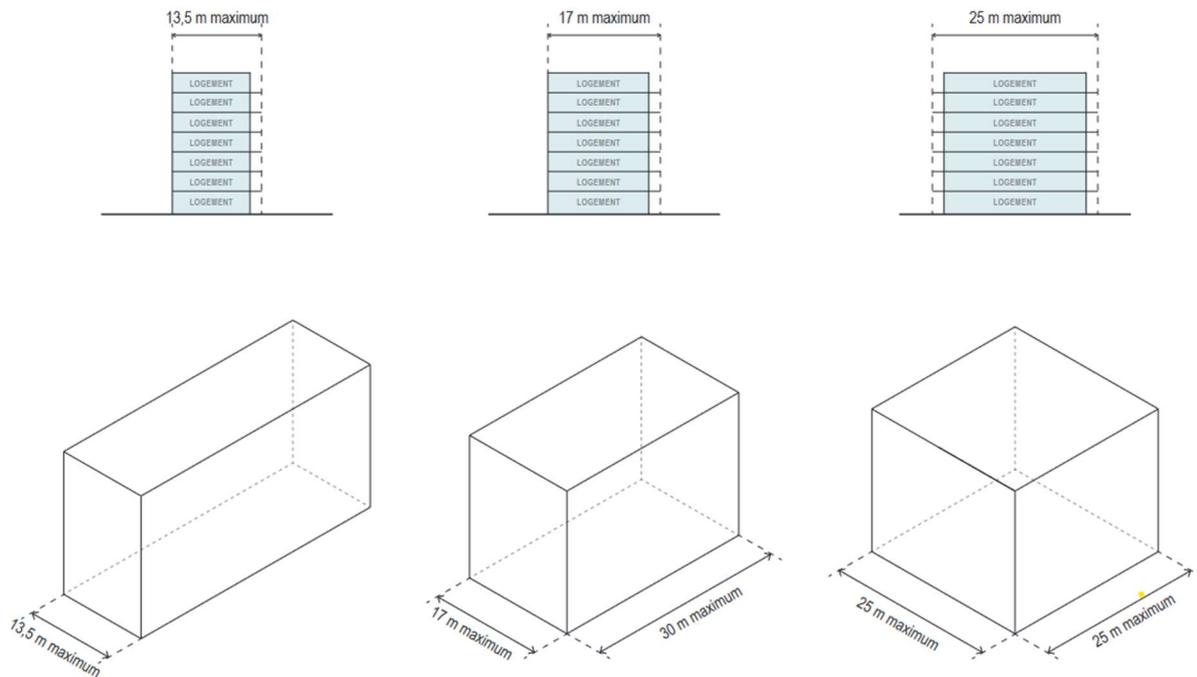
### Article 4 – Emprise au sol des *constructions\**

a) Non réglementé sauf pour les zones sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3 et sUeE3-4.

b) Pour les zones sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3 et sUeE3-4 :

1. En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la *profondeur totale des constructions\** est inférieure ou égale à :

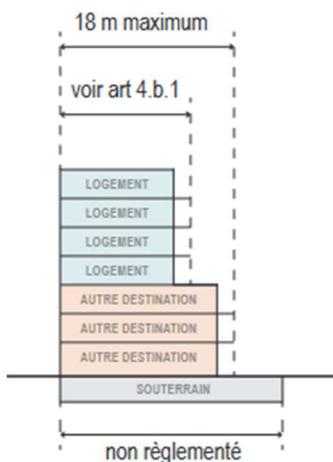
- 13,5 mètres, pour les niveaux dédiés à la sous-destination « *logement\** » lorsque le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres ;
- 17 mètres, pour les niveaux dédiés à la sous-destination « *logement\** », lorsque le linéaire de façade est supérieur à 25 mètres et inférieur ou égal à 30 mètres ;
- 25 mètres, pour les niveaux dédiés à la sous-destination « *logement\** », lorsque le linéaire de façade est inférieur ou égal à 25 mètres.



Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

2. Pour les *constructions\** relevant des autres destinations ou sous-destinations, en l'absence de *polygone constructible\** sur le règlement graphique :

- Lorsque la *surface de plancher\** de la sous-destination « *logement\** » est absente ou est inférieure à 50% de la *surface de plancher totale\* de la construction\** : la *profondeur totale des constructions\** est inférieure ou égale à 18 mètres.
- Lorsque la *surface de plancher\** de la sous-destination « *logement\** » est supérieure ou égale à 50% de la *surface de plancher totale\* de la construction\** : la règle de la *profondeur totale des constructions\** est celle s'appliquant pour la sous-destination « *logement\** » citée précédemment au 4.b)1.



3. Pour les *constructions\** à usage de stationnement en sous-sol et en superstructure, la *profondeur totale\** n'est pas limitée.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

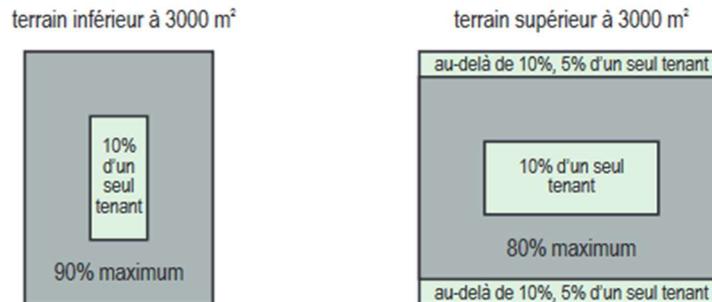
sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

**c) De plus, dans les zones sUeE3-1 :**

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 :

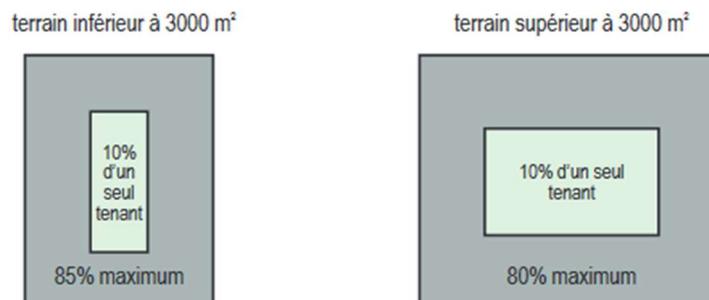
- Lorsque la surface *du terrain\** est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> : inférieure ou égale à 90 % de la surface *du terrain\** ;
- Lorsque la surface *du terrain\** est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> : inférieure ou égale à 80 % de la surface *du terrain\** ;
- *L'espace libre\** résultant doit être d'un seul tenant sur une surface correspondant au moins à 10% de la *surface du terrain\** ;
- *Les espaces libres\** supplémentaires devront être d'un seul tenant par tranche de 5% de *la surface du terrain\**.



**d) De plus, dans les zones sUeE3-2 :**

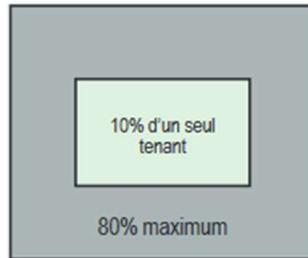
En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, *l'emprise au sol au sens du présent PLUi\** de la totalité des *constructions\** est :

- Lorsque la surface *du terrain\** est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup> : inférieure ou égale à 85 % de la surface *du terrain\** ;
- Lorsque la surface *du terrain\** est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> : inférieure ou égale à 80 % de la surface *du terrain\** ;
- *L'espace libre\** résultant doit être d'un seul tenant sur une surface correspondant au moins à 10% de la *surface du terrain\**.



e) **De plus, dans les zones sUeE3-3 :**

- 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 80 % de la surface du *terrain\** ;
- *L'espace libre\** résultant doit être d'un seul tenant sur une surface correspondant au moins à 10% de la *surface du terrain\**.

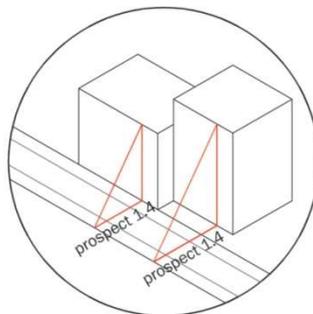


**Article 5 – Hauteur des constructions\***

Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions\** à édifier, est mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

**Dans l'ensemble des zones sUe3, sauf sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3 et sUeE3-4 :**

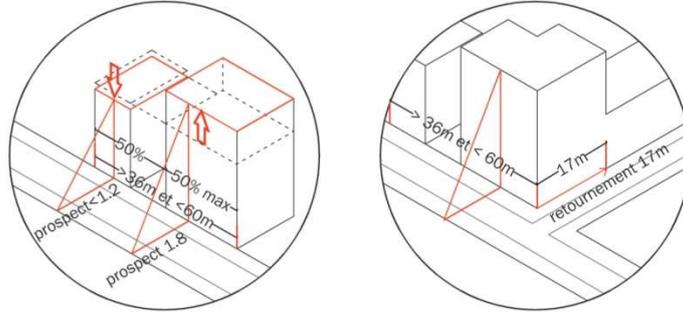
- a) Cas général : la hauteur est limitée pour les *constructions\** à édifier réalisées en façade sur voies ou emprises publiques au sens de l'article 6, à un niveau égal à 1,4 fois la distance « d », mesurée horizontalement de tout point (du nu) de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie ou de l'emprise publique mentionnée à l'article 6.



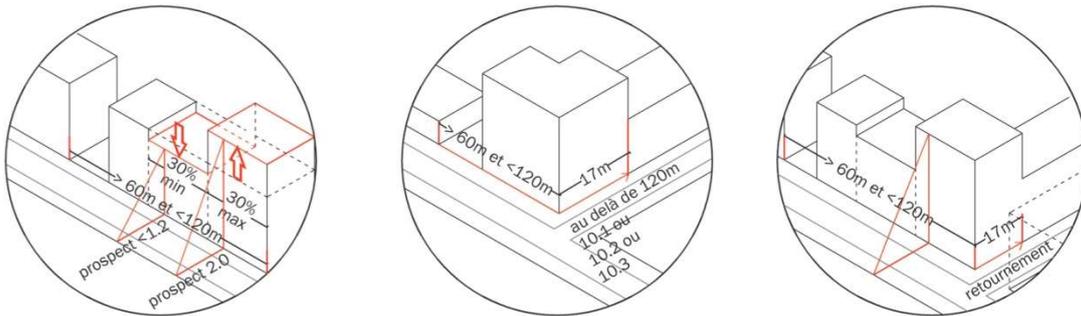
- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE**
- sUeE1
- sUeE2
- sUeE3**
- Annexe
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

b) Lorsque la longueur de la façade des *constructions\** ou de l'ensemble des façades des *constructions\** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur peut être portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne pourra alors excéder 1,2 "d".

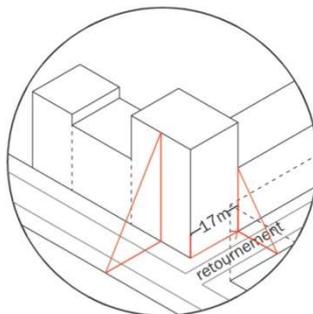


c) Lorsque la longueur de la façade des *constructions\** ou de l'ensemble des façades des *constructions\** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur peut être portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées. Dans ce cas, 30 % minimum de ces mêmes façades sera portée à 1,2 "d". Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.



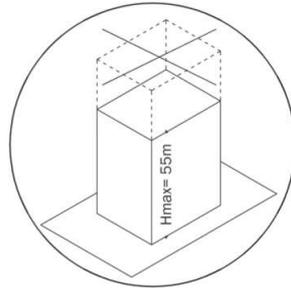
Les longueurs de façades des *constructions\** s'apprécient avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la plus haute de ces deux hauteurs est admise en retournement sur une longueur limitée à 17 mètres, ou 18 mètres pour une programmation *Bureau\**, à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie la plus étroite.



Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

e) La hauteur maximale est limitée enfin, dans tous les cas, à une hauteur au plus égale à 55 mètres.



f) Hauteur en rez-de-chaussée :

- 1) La hauteur libre (hors dalle, entre le dessus du plancher bas et la sous-face du plancher haut) du niveau en rez-de-chaussée doit être au moins égale, en tout point, à 3,50 mètres.
- 2) Toutefois, les *constructions\** concernées par une prescription de hauteur en rez-de-chaussée repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

**Dans les zones sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3 et sUeE3-4 :**

- La *hauteur façade\** est limitée à 47m dans la zone sUeE3-1 ;
- La *hauteur totale\** est limitée à 55m dans les zones sUeE3-2, sUeE3-3 et sUeE3-4.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

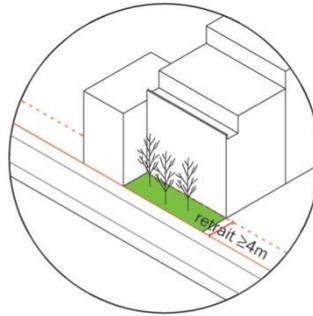
## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Les *constructions\** sont implantées soit sur la limite des voies, soit sur la limite des emprises futures prévues pour les voies, ou des marges recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques, soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.

Toutefois, une construction peut s'implanter avec un recul identique au bâti existant :

- si elle est située sur le même *terrain\** que le bâti existant
- si elle est mitoyenne du bâti existant implanté sur un *terrain\** différent.



- b) Les *constructions\** à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

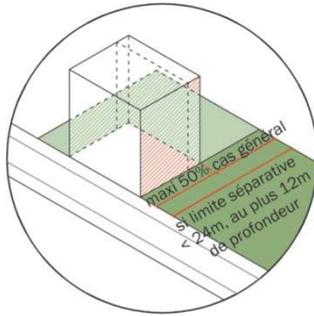
En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

- c) Des retraits inférieurs au 4 mètres peuvent être admis ou imposés pour des raisons techniques, de santé ou de sécurité, d'aménagement urbain (galeries, placettes, carrefours, plantations...) ou de forme architecturale (alignement avec des immeubles mitoyens).

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

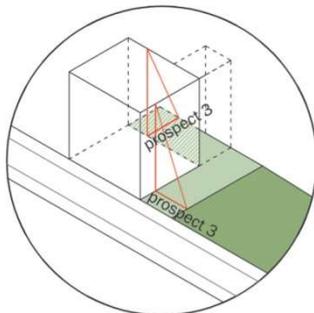
Pour l'ensembles des zones sUeE3 sauf sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3, sUeE3-4 et sUeE3-5

a) Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, les *constructions*\* n'excèdent pas 50 % de la longueur totale de la limite concernée, sauf lorsque la limite est inférieure à 24 mètres, dans cette hypothèse, elle peut être au plus de 12 mètres.



b) Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, elles le sont à une distance, « d », mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions*\* (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) au point le plus proche desdites limites, au moins égale à la hauteur, H, de la construction concernée, divisée par 3, sans être inférieure à 4 mètres ;

$$\text{soit : } d \geq H/3 \text{ et } d \geq 4 \text{ mètres.}$$



En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

**Dans les zones sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3, sUeE3-4 et sUeE3-5 :**

En l'absence de prescriptions graphiques, les implantations par rapport aux *limites séparatives*\* sont libres.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

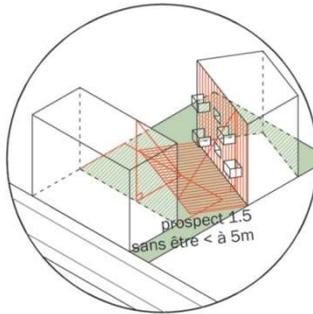
sNt

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

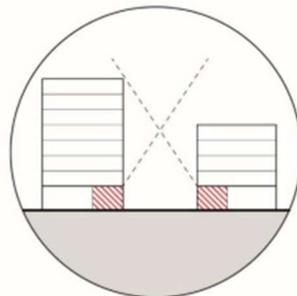
Pour l'ensemble des zones sUeE3 sauf sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3, sUeE3-4 et sUeE3-5

La distance mesurée horizontalement entre deux *constructions*\* (à l'exclusion des garde-corps ajoutés ou vitrés), édifiée ou à édifier, et perpendiculairement au nu des façades, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale :

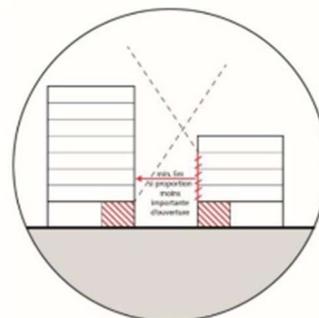
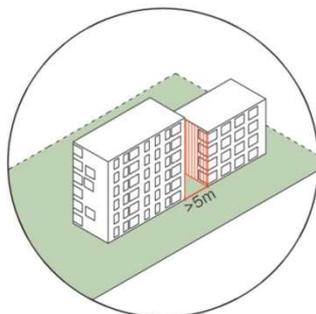
- a) à H divisé par 1,5, H étant la hauteur de la *construction*\* édifiée à ou à édifier sans être inférieure à 5 m.



Toutefois, dans le cas d'un rez-de-chaussée abritant toutes les destinations hors *habitation*\* (sauf espace commun), H est égale à la hauteur de la *construction*\* édifiée, ou à édifier, moins la hauteur du rez-de-chaussée telle que définie par l'article 5f

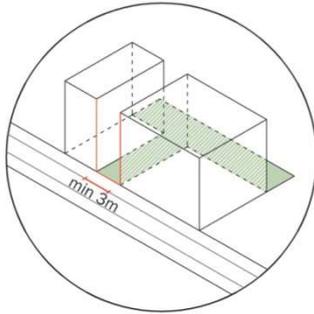


- b) à un minimum de 5 m, lorsque la façade de chaque *construction*\* comporte la proportion la moins importante d'ouvertures.



Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

- c) à 3 mètres minimum, lorsque lesdites *constructions\** sont implantées sur voies ou emprises publiques, cette implantation est appelée interruption de façade.

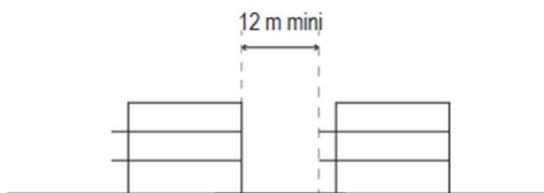


En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

**Dans les zones sUeE3-1, sUeE3-2, sUeE3-3, sUeE3-4 et sUeE3-5 :**

- a) Les *constructions\** peuvent être implantées les unes contre les autres.
- b) Lorsque deux *constructions\** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction\** et le point le plus proche d'une autre *construction\** est supérieure ou égale à 12 mètres. La distance (d) se mesure libre de tout élément de construction.

Ces règles s'appliquent 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\**, *constructions annexes\**, édicules techniques et *constructions\** permettant l'accès à une toiture terrasse collective.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

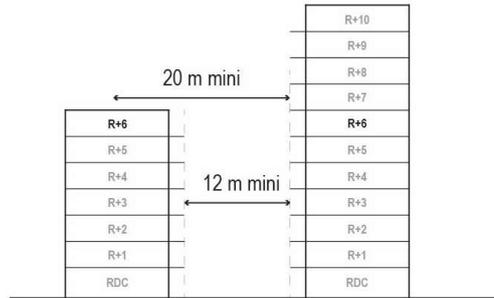
sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

**c) De plus, pour la zone sUeE3-1 :**

Par dérogation aux règle 8a) et 8b) :

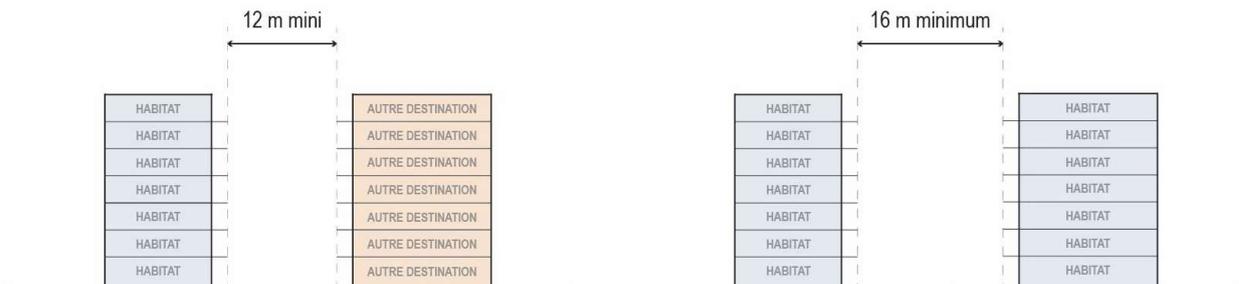
- Au-delà du R+6, la distance (d) entre les *constructions\** doit être supérieure ou égale à 20 mètres, libre de tout élément de *construction\**. La distance (d) se mesure libre de tout élément de *construction\**.



**d) De plus, pour les zones sUeE3-2 et sUeE3-3 :**

Par dérogation aux règles 8a) et 8b) :

- dans le cas où les deux bâtiments relèvent de la destination *Habitation\**, la distance (d) entre les *constructions\** doit être supérieure ou égale à 16 mètres. La distance (d) se mesure libre de tout élément de *construction\**.



## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des constructions\*

#### a) Dispositions générales

Les constructions\* à édifier contribuent à la valorisation du site environnant.

sUC

#### b) Dispositions particulières

sUEcg

#### Façades et espaces non bâtis contigus à l'espace public.

Les parties de propriété privée ainsi visées doivent être traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

sUEt1

sUEmin

### Article 9.1. Constructions existantes

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de la construction dès lors qu'ils représentent une composante forte de l'alignement bâti dans lequel elle est inscrite ; chaque fois que possible, lesdites modifications sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

b) Les devantures commerciales doivent être conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de la construction en façade de laquelle elles sont inscrites, dès lors que ladite construction représente une composante forte de l'alignement bâti dont elle fait partie.

Annexe

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

sUci

sUCp

### Article 9.2. Constructions nouvelles

#### Traitement architectural et climatique

Les constructions\* à édifier doivent tenir compte de l'échelle et de l'ordonnancement du bâti environnant.

sUjo

Les saillies, situées à plus de 4,50 mètres au-dessus de l'espace public dès lors que celui-ci présente une profondeur au moins égale à 14 mètres à partir de l'alignement concerné, nonobstant les prescriptions de l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement, peuvent atteindre une profondeur de 1,50 mètre et ne font l'objet d'aucune autre prescription.

sUnr

sUs

Les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites au nu des façades.

La forme urbaine recherchée repose sur des gabarits contrastés favorisant l'ensoleillement. Les constructions\* à édifier comportent des protections solaires extérieures et des dispositifs de ventilation naturelle.

sNt

### **Traitement des façades**

Les façades présentent majoritairement un aspect minéral et sont de teinte claire.

### **Murs pignons et retours de façade**

Les façades des *constructions\** d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène, en harmonie avec celui de la façade principale.

### **Couvertures**

- a) Hors les toitures terrasses, la couverture des *constructions\** est réalisée selon une pente maximum de 30 %.
- b) Sauf si elles sont productrices d'énergie, ou si les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et/ ou doivent être végétalisées.

### **Saillies et édicules techniques**

Toutes les saillies et/ou édicules techniques doivent être traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

Aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture à l'exception des éventuelles antennes collectives, cheminées, et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

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

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).

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

### **Rez-de-chaussée**

- c) Le sol des retraits par rapport à l'alignement doit être traité en continuité et en harmonie avec les traitements de l'espace public et conformément aux dispositions prescrites à l'article 13 du présent règlement.
- d) Les accès secondaires aux installations techniques ou de service doivent être traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.
- e) Les vitrines et enseignes des locaux d'activités, les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics doivent contribuer à la valorisation de la construction et de l'espace public : dans cette perspective ils doivent faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande d'autorisation de construire.

f) L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol est interdite en avant des façades **sauf dans la zone sUeE3-5** à la condition d'être située à plus de 2,5m de haut par rapport au niveau du *terrain fini*\* et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

sUA

sUBf

### Clôtures

Nonobstant les prescriptions de l'article 28 des Dispositions Générales du présent règlement, les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur ; toutefois, cette disposition ne concerne pas les alignements d'arbres qui peuvent accompagner la clôture.

sUC

Les grillages sont interdits.

sUEcg

## Article 10 – Qualité des espaces libres

Dans l'ensemble des zones sUeE3 sauf la zone sUeE3-5 :

sUEt1

- a) Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- b) Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige\*.

sUEmin

Toutefois, lorsque le pourcentage d'*espace de pleine terre*\* minimal est atteint en cœur d'îlot, les retraits seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre*\* ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, feront l'objet d'un traitement paysager de qualité : réalisation d'*espaces végétalisés*\* composés d'un complexe de terre d'une épaisseur minimale de 0,7 mètre (hors drainage) permettant la plantation d'arbustes.

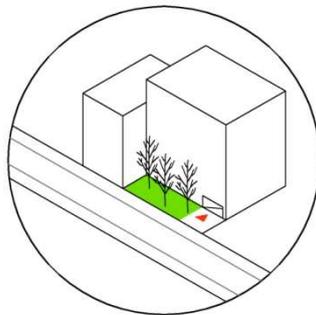
**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe



sUci

sUCp

sUjo

sUnr

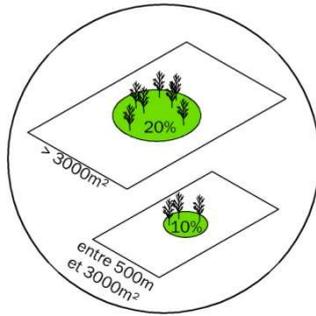
sUs

sNt

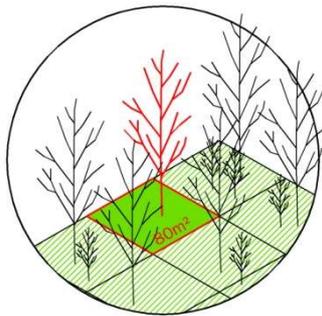
Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

c) En outre, sur les *terrains\** dont la superficie est :

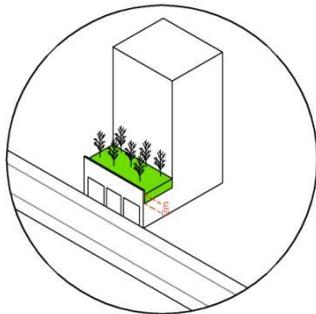
- 1) Supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, l'espace dédié aux plantations *d'arbres de haute tige\** en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
- 2) Comprises entre 500 et 3000m<sup>2</sup>, l'espace dédié aux plantations *d'arbres de haute tige\** en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.
- 3) Les normes précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation pour laquelle la surface résiduelle du *terrain\** ne serait satisfaisante.



d) Les *arbres de haute tige\** visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> de pleine terre imposée.



e) En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les *arbres de haute tige\** peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

**Dans la zone sUeE3-5, l'article est non réglementé.**

## Article 11 – Stationnement

sUA

### Nombre de places de stationnement

sUBf

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

a)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination <i>d'habitation*</i>, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.</li> <li>▪ Pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes à destination <i>d'habitation*</i>, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> <li>▪ En cas de changement de destination pour de <i>l'habitation*</i>, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.</li> </ul>
	En dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> <li>▪ En cas de changement de destination pour de <i>l'habitation*</i>, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.</p> <p>Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p>	
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ Pour les travaux sur les <i>constructions*</i> existantes, s'il est créé plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination <i>d'habitation*</i>.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

b)

▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Aucune place de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m <sup>2</sup> ; 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> ; et il ne pourra être autorisé, pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> , plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Deux-roues motorisés		
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d' <i>hébergement hôtelier*</i> , des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Autocars	Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d' <i>hébergement hôtelier*</i> de plus de 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m).	

c)

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

**sUeE3**

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ En outre, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée</li> <li>▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.</p> <p>Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.</p>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	

d)

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place pour 6 places voiture.	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin

e)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée ;</li> <li>▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux est inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.	

- sUeE
- sUeE1
- sUeE2
- sUeE3
- Annexe
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

f)

<b>▪ Industrie*</b> <b>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

g)

<b>▪ Entrepôt*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

- h) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m). Si elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les aires de stationnement sont enterrées sous l'emprise des *constructions\** et/ou intégrées auxdites *constructions\**.
- i) 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 dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
  - Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- j) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.
- Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.
- Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
- Les *constructions\** concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions\** ;
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur : nature des destinations concernées par l'opération, taux et le rythme de fréquentation attendu, offre de stationnement existante à proximité de l'opération.
- k) Pour les travaux sur des *constructions\** existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations, les normes prescrites dans l'article 11 ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créés.
- l) Dans le cas où serait réalisée une étude en matière de stationnement qui viendrait évaluer les besoins en matière de stationnement à l'échelle du quartier dans lequel s'insère les *constructions\**, notamment en prenant en compte l'offre de stationnement existante en dehors du terrain\* d'assiette du projet, le nombre de places à créer pourra être inférieur à celui résultant de l'application de la norme, à condition qu'il soit justifié par les besoins évalués dans l'étude précitée. Cette étude devra avoir été validée par la Métropole.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

### **Gestion du stationnement**

- m) Les places de stationnement pour deux-roues motorisés sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
  
- n) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies

sUC

- a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain\** doit être desservi par une *voie\** ou une *emprise publique\** 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 de voies\* ou chemins d'accès\* en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement\** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

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.

sUeE

sUeE1

sUeE2

sUeE3

#### Accès

Annexe

- c) Les *accès\** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

sUci

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

sUCp

- d) Le nombre d'*accès\** est limité à un seul par *voie\** ou *emprise publique\**. Dans la mesure du possible, les *accès\** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble\**.

sUjo

~ 1<sup>ère</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

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

sUnr

sUs

sNt

---

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès\* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

---

~ 3<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Le nombre d'accès pour les *constructions\** de la destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics\** » ne sont pas limités.

- e) Les accès\* sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.  
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

### Eau potable

- a) 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

- b) Toutes *constructions\** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.  
c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.  
d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

### Eaux pluviales

- e) Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation au ruissellement induit.  
f) Les eaux pluviales issues des *terrains\** faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.  
g) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse...)  
h) En particulier, lorsque le *terrain\** à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur le *terrain\** à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE**

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Cirulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.

- i) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- j) Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les 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**

- 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 immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9.2.

**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).

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**sUeE**

sUeE1

sUeE2

sUeE3

Annexe

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

# Annexe 10

## 1. Mode de calcul de la hauteur absolue des *constructions\** :

- La hauteur des *constructions\** à édifier se mesure à l'aplomb depuis le niveau du sol jusqu'à :
  - Jusqu'à l'égout de la toiture
  - Ou jusqu'au sommet de l'acrotère
  - Ou jusqu'au nu de la dalle si l'acrotère est composé d'un garde-corps ajouré ou vitré.
- Toutefois, le long des voies ou sur les terrains en déclivité, la hauteur des *constructions\** à édifier peut dépasser la limite des hauteurs prescrites par le règlement de la zone ou du secteur concerné de la différence de hauteur résultant de la déclivité sans toutefois excéder 1,5 m.

## 2. Le niveau du sol

2.1 Il se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

2.2 Exceptionnellement, le niveau du sol après travaux peut être pris en compte dans les cas suivants :

- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation,
- Affouillements et exhaussements du sol réalisés avant 1978, sous réserve que le niveau du sol obtenu permette l'intégration du projet dans le site.

## 3. Hauteurs particulières

3.1. Entre deux voies, le long desquelles des hauteurs différentes sont prescrites, la hauteur autorisée en bordure de la voie la plus large peut être acceptée en bordure de l'autre voie à condition que la construction à édifier ne soit pas surélevée de plus d'un niveau ou de 3 m par rapport à la hauteur autorisée sur cette dernière voie, et que le niveau résultant soit édifié en retrait.

3.2. A l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la hauteur autorisée est la plus haute de ces deux hauteurs, mais seulement sur une longueur limitée à 12 mètres à partir de l'angle des deux voies, sur la voie qui autorise la hauteur la plus basse. D'autres dispositions peuvent être prévues dans le présent règlement.

3.3. Des prescriptions particulières visant à limiter les hauteurs pour préserver (ou créer) des angles et/ou cônes de vues ont été définies pour certains périmètres. Ils sont figurés aux documents graphiques du PLUi et exprimés en mètres pour certains, et en mètres NGF pour d'autres.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE

\* Les côtes NGF sont appréciables à plus ou moins 30cm



- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE**
- sUeE1
- sUeE2
- sUeE3
- Annexe
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUeE

\* Les cotes NGF sont appréciables à plus ou moins 30cm

ANNEXE 10 - MODIFICATION DU TERRAIN D'ASSETTE  
PAGE 2/2 - échelle : 1/5000



# Zones sUci

sUA

sUBf

sUC

## 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 sUci couvrent notamment la **ZAC de la Cité de la Méditerranée (CIMED)**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUEcg

sUEt1

**sUciA** Zone correspondant aux **tissus centraux**, composée de trois zones

↳ sUciAb

↳ sUciAd

↳ sUciAe

sUEmin

sUeE

**sUciAph** Zone correspondant aux **Parc Habité**, avec un sous-secteur :

↳ sUciAphH ... dédié aux activités hospitalières

sUci

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

**sUciJ** Zone correspondant à l'**esplanade Saint-Jean / môle J4**, avec deux sous-secteurs :

↳ sUciJb

↳ sUciJm ... dédié au MUCEM

sUCp

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielle « Interface Ville-Port »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUci.
- Dans le périmètre de l'**Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, les prescriptions de cette dernière priment sur les règles de la zone sUci, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUjo

sUnr

sUs

sNt

# sUciA

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	Autorisées
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>	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	Autorisées	<b>sUA</b>
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	Admises sous condition (cf. article 1.c)	<b>sUBf</b>
	<i>Bureau*</i>	Autorisées	<b>sUC</b>
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous	
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits	<b>sUEcg</b>
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			<b>sUEt1</b>
Dépôts en plein air			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.d)	<b>sUEmin</b>
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées	

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

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

c) Sont admises les *constructions\** des **sous-destinations Entrepôt\*** » et « **Cuisine dédiée à la vente en ligne\*** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

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...).

**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...

**Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

Ne sont pas soumis 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...

sUBf

sUC

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

Non réglementé.

sUEcg

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

sUEt1

a) Hors les Zones de l'AVAP,

- 1) dans la profondeur définie en 7.a, la hauteur des *constructions*\* à édifier, mesurée comme indiqué à l'Annexe 10, ne peut excéder :
  - une hauteur « H » pour les façades sur rue ;
  - une hauteur « h » pour les derniers niveaux sur rue lorsqu'ils sont réalisés en retrait, dans les conditions énoncées au 6.c.2 ;

sUEmin

sUeE

Le faitage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne pouvant excéder les hauteurs précédemment visées de plus de f égale à 2 mètres 50.

Le volume inscrit dans ladite hauteur « f » est exclusivement affecté à l'accueil des installations techniques nécessitées par le fonctionnement de la construction à édifier (machineries notamment d'ascenseurs, de climatisation, ... gaines, réseaux ...)

- 1.1) dans le secteur sUciAb : H ne peut excéder 16 mètres et h ne peut excéder 6 mètres ;
- 1.2) dans le secteur sUciAd : H ne peut excéder 22 mètres et h ne peut excéder 6 mètres ;
- 1.3) dans le secteur sUciAe : la hauteur est limitée à la côte altimétrique de 150 m NGF.

sUci

sUciA

sUciAph

sUciJ

Annexe

Néanmoins, et sur une profondeur de 17 mètres à compter de la limite avec le secteur sUciA limitrophe, les hauteurs « H » et « h » ne peuvent excéder celles dudit secteur limitrophe.

sUCp

- 1.4) Nonobstant les limitations précédemment prescrites, des règles de hauteur différentes sont fixées le long des tronçons de voies, figurés au document graphique et les hauteurs définies à l'article 12 des dispositions générales ;

- 1.5) le long du boulevard de Paris, depuis la place Marceau jusqu'à la rue Forbin, H est fixée à 22 mètres et h est égale à 6 mètres.

sUjo

- 2) À l'exception des *constructions*\* visées à l'article 6.a.3.1. précédent pour lesquelles les conditions de réalisation des façades en retrait ne sont pas réglementées, les éventuelles façades en retrait des *constructions*\* à édifier dans la profondeur définie en 7.a ne peuvent excéder les hauteurs « h » fixées précédemment en 5.b.1.

sUs

sNt

3) En dehors de la profondeur définie en 7.a :

- la hauteur des *constructions\** à édifier peut atteindre une valeur égale à la distance mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions\** au point le plus proche des limites séparatives avec les fonds voisins augmentée de 3 mètres (L + 3) sans pouvoir toutefois excéder la hauteur totale des *constructions\** édifiées dans la profondeur définie en 7.a, ou la hauteur maximale autorisée (H+h+f) en 5.b.1 précédent si aucune construction n'existe dans la profondeur définie en 7.a ;
- toutefois, lorsqu'il existe sur le fonds voisin une construction, sans ouverture sur le terrain concerné par les *constructions\** à édifier, et implantée sur les limites séparatives entre ces deux fonds, il peut être admis d'y adosser une construction d'un gabarit identique, sans que la hauteur de la construction à édifier n'excède la hauteur totale des *constructions\** édifiées dans la profondeur définie en 7.a ou la hauteur maximale autorisée (H+h+f) en 6.b.1 précédent si aucune construction n'existe dans la profondeur définie en 7.a, et sous réserve que soient respectées les dispositions de l'article 8 ;

enfin, si la hauteur des *constructions\** à édifier est supérieure à la somme des hauteurs « H » et « h », autorisées au titre du 5.b.1 précédent, la couverture desdites *constructions\** ne peut être réalisée qu'en pente selon les prescriptions prévues au 9.2. « COUVERTURES » 4 ci-après.

c) Nonobstant les dispositions des articles 5.b et 10.d précédents, dans le secteur sUciAe la hauteur est limitée à la côte altimétrique de 150 m NGF. Néanmoins, et sur une profondeur de 17 mètres à compter de la limite avec un sous-secteur sUciAb ou sUciAd limitrophe, les hauteurs H et h ne peuvent excéder celles dudit sous-secteur limitrophe.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

a) Les *constructions\** à édifier sont implantées hors des emprises des voies et des marges de recul et à la limite des alignements imposés, lorsqu' ils sont indiqués sur les documents graphiques.

sUC

1) le long des voies citées ci-après :

- Quai du Port
- Rive Est des quais Tourette, Joliette, Lazaret entre la rue Vaudoier et l'extrémité Nord des Docks
- Bd Paris
- Bd des Dames
- Rive Sud de la place de la Joliette

sUEcg

sUEt1

2) le long des autres voies que celles citées en 6.a.1. précédent, lorsque la construction à édifier l'est sans continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.

sUEmin

3) toutefois, en sUciAe,

3.1) pour les *constructions\** à édifier, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, cette disposition peut ne pas s'appliquer, lesdites *constructions\** devant être implantées hors des emprises des voies et espaces publics ainsi que des marges de recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques ;

sUeE

3.2) en outre, et nonobstant l'article 7 des Dispositions Générales relatif aux « saillies », pour lesdites *constructions\**, lorsqu'elles sont constituées de deux corps de bâtiment séparés par une voie, il peut être admis d'édifier, entre lesdits corps, des passerelles de liaison à condition :

sUci

sUciA

sUciAph

sUciJ

Annexe

3.2.1) qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la construction,

3.2.2) qu'elles soient implantées à une hauteur minimale de 10 mètres N.G.F.

b) Le long des autres voies que celles citées au 6.a.1. précédent,

1. lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul tels que portés aux documents graphiques, ou à défaut à la limite de l'alignement existant, à partir de chacune des limites séparatives latérales, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction ;

sUCp

2. lorsqu'il existe sur un fonds mitoyen un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés aux documents graphiques, ou à défaut de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues en 6.a.2. ou 6.b.1. ci-dessus.

sUjo

sUs

c) Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :

sNt

1. la réalisation d'aménagements urbains tels que galeries ou placettes, l'organisation de carrefours, la mise en place de plantations... ;
2. la réalisation des derniers niveaux de la construction à édifier, hors le secteur sUciAe, lesdits niveaux s'inscrivant dans un angle de 60° sur l'horizontale.

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

Les *constructions*\* à édifier sont implantées :

a) sur une profondeur, mesurée à compter de la limite de l'alignement ou du recul, telle que portée aux documents graphiques, ou à défaut à compter de la limite de l'alignement existant, et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres ;

1. par rapport aux limites latérales,

1.1. en continuité d'une limite à l'autre, le long des voies citées ci-après :

- Quai du Port
- Bd de Paris entre la Place Marceau et la rue Mires
- Bd des Dames

Néanmoins, et nonobstant les dispositions édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose ; elle est alors réalisée selon les dispositions édictées en 7.a.1.2 ci-après.

1.2. sans nécessaire continuité, et le long des autres voies que celles citées en 7.1.1.1 ci-dessus, à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions*\* au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres,

soit  $L \geq H/2 - 3$  et  $L \geq 4$  mètres qui équivaut à  $H \leq 2L + 3$  et  $L \geq 4$  mètres

2. par rapport aux limites arrières, sans prescription particulière.

b) Au-delà de la profondeur définie en 7.a précédemment et par rapport aux limites séparatives latérales et arrière, de telle façon que :

1. la distance mesurée horizontalement de tout point des *constructions*\* à édifier au point le plus proche desdites limites soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de trois mètres, soit  $L \geq H-3$  ;
2. et qu'en outre lesdites *constructions*\* ne comportent aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque le fonds voisin concerné est occupé par une voie publique ou par un espace public.

c) Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes de l'article 7, pour les *constructions*\* à édifier dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, dans le sous-secteur sUciAe, les *constructions*\* à édifier sont implantées, par rapport aux limites séparatives, en continuité d'une limite à l'autre, sans toutefois que cela soit imposé sur toute la hauteur de ladite construction.

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

a) Les *constructions*\* à édifier sont implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et ne le serait pas dans au moins un champ de 90° pris dans l'axe desdites baies.

b) La distance mesurée horizontalement entre deux *constructions*\* dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les *constructions*\* individuelles.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

c) Toutefois, en sUciAe, pour les *constructions\** à édifier, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les dispositions précédentes de l'article 8 peuvent ne pas s'appliquer dès lors que la distance séparant deux *constructions\** concernées est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute d'entre elles.

**sUA**

**sUBf**

**sUC**

**sUEcg**

**sUEt1**

**sUEmin**

**sUeE**

**sUci**

**sUCiA**

**sUciAph**

**sUciJ**

**Annexe**

**sUCp**

**sUjo**

**sUs**

**sNt**

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article 9 – Qualité des *constructions\**

#### a) Dispositions générales

Les *constructions\** à édifier s'inscrivent dans la perspective du renouvellement du tissu urbain et/ou de celle de sa valorisation ou dans la perspective de sa valorisation.

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

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).

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

#### b) Dispositions particulières

##### Espaces non bâtis contigus à l'espace public

Les parties de propriétés privées ainsi visées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

### Article 9.1. Travaux sur les *constructions\** existantes

#### *Constructions légales\** existantes

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble dès lors qu'il représente une composante forte de l'alignement bâti dans lequel il est inscrit ; chaque fois que c'est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

b) Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est en outre tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de l'immeuble en façade duquel les dites devantures sont inscrites, dès lors que ledit immeuble représente une composante forte de l'alignement bâti dont il fait partie.

### Article 9.2. Constructions nouvelles

#### Échelle et ordonnancement

Les *constructions\** à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant, et de l'ordonnancement des rythmes et dimension des percements pour permettre, dans la mesure du possible, un rapport cohérent des étages entre les immeubles.

#### Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

### Traitement des niveaux en retrait

Concernant les éventuels niveaux en retrait des *constructions\** à édifier, réalisés dans les conditions définies précédemment aux articles 6.c.2. et 5.b.1. il peut être admis que des éléments desdites *constructions\** à édifier, inscrits en façade sur rue, débordent du volume enveloppe défini par lesdits articles, sous réserve :

- qu'ils aient seulement une fonction d'ornement, de confort notamment les pare-vues, ou de sécurité et qu'à ce titre ils ne génèrent aucune surface de plancher,
- et qu'en outre ils n'excèdent pas l'aplomb de la façade réalisées dans la hauteur « H » – telle que définie à l'article 5.b.1. précédent – au-dessus de laquelle ils sont réalisés.

### Couverture

Hors les toitures terrasses, la couverture des *constructions\** est réalisée selon une pente maximum de 40 %.

Les matériaux et les volumes des couvertures contribuent à la valorisation du site environnant.

A l'exception des éventuelles antennes ou cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

### Rez-de-chaussée

Les accès secondaires, installations techniques ou de service, sont traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.

### Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont traitées en vitrine et 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.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

### Toutefois, en sUciAe,

pour les *constructions\** à édifier dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les dispositions énoncées en 9.2. « Constructions nouvelles » ci-dessus (9.2.Echelles et ordonnancement à 9.2.devantures commerciales inclus) peuvent ne pas s'appliquer.

## Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existants sont maintenus ; les espaces libres sont plantés.

b) Les dalles au niveau du sol et celles sur rez-de-chaussée font l'objet d'un traitement paysager.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUciA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

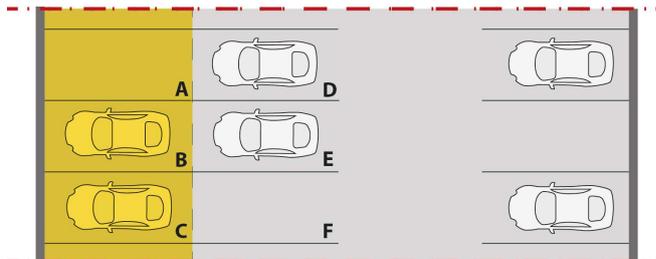
sUs

sNt

## Article 11 – Stationnement

### Article 11.1. Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à réaliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres à pied) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.



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.

- 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

**Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places**

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> 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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

a)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>	
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créé.</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » exigés            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 ou au moins 45m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

**sUci**

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

b)

▪ <b>Hôtel* et autres hébergements touristiques*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <p>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<sup>2</sup>.</p>	
Autocars	<p>Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).</p>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

c)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> de surface de plancher;</li> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> supérieures à 330 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà de ce seuil de 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m<sup>2</sup> ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure à 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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 40m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

**sUci**

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

d)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<p>Nombre à déterminer en tenant compte 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>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Au moins 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

e)

▪ <b>Bureau*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci**
- sUCiA
- sUciAph
- sUciJ
- Annexe
- sUCp
- sUjo
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

f)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Industrie*</b></li> <li>▪ <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

g)

▪ Entrepôt*		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>Maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

- En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).  
 Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.
- 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.

### Article 11.2. Gestion du stationnement

- Les places de stationnement pour deux-roues motorisés sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
- Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUCiA
- sUciAph
- sUciJ
- Annexe
- sUCp
- sUjo
- sUs
- sNt

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voies et accès

- a) Les *constructions*\* sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
- b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

### Article 13 – Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- a) 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

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

#### Eaux pluviales

- e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

**sUA**

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

**sUBf**

**sUC**

j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9a).

**sUEcg**

### Défense incendie

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).

**sUEt1**

**sUEmin**

**sUeE**

**sUci**

**sUCiA**

**sUciAph**

**sUciJ**

**Annexe**

**sUCp**

**sUjo**

**sUs**

**sNt**

# sUciAph

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant, pour le seul secteur sUciAph :

- 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	Autorisées
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>		
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>		

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	Industrie*	Autorisées
	Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*	Interdits
	Bureau*	Autorisées
	Centre de congrès et d'exposition*	
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

b) Dans le secteur sUciAphH, toutes celles qui ne sont pas expressément autorisés à l'article 1d.

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

- c) 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...).
- d) Dans le sous-secteur sUciAphH, à l'exclusion de tout autre, les établissements hospitaliers et les installations d'accompagnement qui leur sont directement liées.

**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...

**Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

---

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

---

Ne sont pas soumis 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) L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de la propriété concernée pour celle dont la plus petite profondeur mesurée orthogonalement à compter de la limite de l'alignement ou du recul, telle que portée au document graphique ou à défaut à compter de la limite de l'alignement existant, est supérieure à 34 mètres.

b) L'emprise au sol des équipements publics n'est pas réglementée.

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

a) La hauteur des *constructions*\* à édifier en bordure des rues et places visées à l'Annexe 10, au titre des hauteurs particulières, est celle fixée par cette annexe.

b) La hauteur des *constructions*\* à édifier, mesurée comme indiqué à l'Annexe 10, est limitée...

- 1) ... par les dispositions prévues aux articles 6.b. et 7.
- 2) nonobstant les dispositions de l'Annexe 10 du règlement, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, à la plus haute de ces deux hauteurs, mais sur une longueur limitée à 17 mètres à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie admettant la plus basse d'entre elles ;
- 3) et en outre, pour la façade implantée en limite séparative latérale, dans les conditions de l'article 7.b.3., à une hauteur au plus égale à deux fois l'emprise de la voie, bordant les terrains mitoyens concernés, existante ou telle que portée aux documents graphiques. En cas d'alternative, l'emprise à retenir est la plus étroite.

Au-delà de la hauteur atteinte par ladite façade et jusqu'à celle résultant de l'application des dispositions des articles 5.b.1., 6.b., et 7., les niveaux à édifier, sont réalisés en retrait de cette façade, et de telle façon que la distance mesurée horizontalement de tout point desdits niveaux au point le plus proche de la limite séparative latérale concernée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

c) Enfin, une variation de hauteur, d'un minimum de 5,50 mètres, doit être réalisée :

- pour les *constructions*\* à édifier de façon continue, tous les trente mètres au moins, cette longueur pouvant toutefois être appréciée avec une tolérance de 10 % ;
- pour celles à édifier de façon discontinue, toutes les trois *constructions*\*.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

- a) Les *constructions*\* à édifier doivent être implantées :
- soit à la limite de l'alignement, existant ou futur, ou de la marge de recul, tels que portés aux documents graphiques ;
  - soit en retrait desdits alignements et reculs, à une distance au moins égale à 4 m.

sUC

sUEcg

- b) La distance mesurée horizontalement de tout point des *constructions*\* à édifier (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, soit  $L \geq H/2$ .

sUEt1

- c) En outre, hors le sous-secteur sUciAphH,

sUEmin

- 1) sur chaque parcelle traversante, entre deux voies d'orientation dominante Nord/Sud, et par tranche entière achevée de 2000 m<sup>2</sup> de terrain, les *constructions*\* à édifier doivent comporter au moins une interruption de façade permettant une vue entre deux voies ;

sUeE

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements publics ni si elle rend la parcelle concernée inconstructible ;

- 2) sur chaque parcelle non traversante et par tranche entière achevée de 2000 m<sup>2</sup> de terrain, les *constructions*\* à édifier doivent comporter au moins une interruption de façade, permettant depuis l'espace public, une vue d'une portée au moins égale à la moitié de la profondeur de la parcelle.

sUci

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements publics ni si elle rend la parcelle inconstructible.

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

sUCp

Pour les propriétés dont la plus petite profondeur mesurée orthogonalement à compter de la limite de l'alignement ou du recul, telle que portée au document graphique, ou à défaut à compter de la limite de l'alignement existant est :

- a) au plus égale à 34 mètres,

sUjo

les *constructions*\* à édifier (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) doivent être implantées sur une profondeur mesurée orthogonalement à compter de la limite de l'alignement ou du recul, tels que portés au document graphique, ou à défaut, à compter de la limite de l'alignement existant ou du retrait autorisé à l'article 6, et égale à la plus grande profondeur de la propriété, diminuée de 4 mètres sans être supérieure à 17 mètres.

sUnr

sUs

- 1) Par rapport aux limites séparatives latérales, lorsque lesdites *constructions*\* ne sont pas implantées sur lesdites limites, de telle façon que la distance mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions*\* au point le plus proche desdites limites soit au moins égale à la moitié de la hauteur desdites *constructions*\*, prise en compte à partir du plancher haut du rez-de-chaussée, sans être inférieure à 4 mètres,

sNt

$$\text{soit } L \geq (H - RdC) / 2 \text{ et } L \geq 4 \text{ mètres qui équivaut à } H - RdC \leq 2L \text{ et } L \geq 4$$

- 2) Et par rapport aux limites séparatives arrières, à une distance minimum de 4 mètres, sauf à s'adosser sur une *construction légale\** déjà existante sur ladite limite sur le fonds mitoyen.
  - 3) Pour les *constructions\** à édifier, implantées en limite séparative et adossées à une *construction légale\** déjà existante sur le fonds voisin, un retrait de 4 mètres minimum est autorisé à partir du niveau de l'égout de la toiture de la *construction légale\** existante, et ce retrait est obligatoire à partir de faîtage de la toiture de la *construction légale\** existante.
- b) supérieure à 34 mètres,
- 1) les *constructions\** à édifier (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) doivent être implantées par rapport aux limites séparatives arrières et latérales, lorsqu'elles n'y sont pas implantées, de telle façon que la distance mesurée horizontalement de tout point desdites *constructions\** au point le plus proche desdites limites, soit au moins égale à la moitié de la hauteur desdites *constructions\**, prise en compte à partir du plancher haut du rez-de-chaussée, sans être inférieure à 4 mètres,  
soit  $L \geq (H - RdC) / 2$  et  $L \geq 4$  mètres qui équivaut à  $H - RdC \leq 2L$  et  $L \geq 4$
  - 2) Pour les *constructions\** à édifier, implantées en limite séparative et adossées à une *construction légale\** déjà existante sur le fonds voisin, un retrait de 4 mètres minimum est obligatoire à partir du niveau de l'égout de la toiture de la *construction légale\** existante.
  - 3) Lorsque les *constructions\** à édifier sont implantées sur les limites séparatives latérales, la longueur de l'emprise linéaire desdites *constructions\** sur chacune des limites séparatives latérales est au plus égale à :
    - 50 % de la longueur de la limite séparative latérale concernée pour les propriétés dont la superficie est au plus égale à 1000 m<sup>2</sup> ;
    - 25 % de la longueur de la limite séparative latérale concernée pour les propriétés dont la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- Toutefois, les dispositions définies à l'article 7.b.2. ci-dessus ne s'appliquent pas aux limites séparatives avec les espaces publics existants ou à créer.

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

- a) Les *constructions\** à édifier doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) qui au niveau du plancher de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, et ne le serait pas dans au moins un champ de 90° pris dans l'axe desdites baies.
- b) Hors le sous-secteur sUciAphH, la distance mesurée horizontalement entre deux *constructions\**, dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

#### a) Dispositions générales

sUC

Les *constructions*\* à édifier contribuent à la valorisation du site environnant.

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

sUEcg

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

sUEt1

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

sUEmin

#### b) Dispositions particulières

sUeE

- 1) Dans le sous-secteur sUciAphH, les *constructions*\* à édifier sont traitées de façon identitaire de leur fonction.

sUci

- 2) Hors le sous-secteur sUciAph,

sUCiA

#### Façades et espaces non bâtis contigus à l'espace public.

sUciAph

Les parties de la propriété privée ainsi visées doivent être traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

sUciJ

Annexe

sUCp

### Article 9.1. Travaux sur les *constructions*\* existantes

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de la construction dès lors qu'ils représentent une composante forte de l'alignement bâti dans lequel elle est inscrite ; chaque fois que possible, lesdites modifications sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

sUjo

b) Les devantures commerciales doivent être conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de la construction en façade de laquelle elles sont inscrites, dès lors que ladite construction représente une composante forte de l'alignement bâti dont elle fait partie.

sUnr

sUs

sNt

## **Article 9.2. Constructions nouvelles**

### **Traitement architectural et climatique**

Les *constructions*\* à édifier doivent tenir compte de l'échelle et de l'ordonnancement du bâti environnant.

Nonobstant les prescriptions de la Disposition Générale 7 (saillies), les saillies sont autorisées sur l'espace public pour des surfaces extérieures non closes et limitées à 80 cm ; elles ne font l'objet d'aucune autre prescription.

Les descentes 'eaux pluviales' apparentes au nu extérieur des façades, les raccords avec éléments coudés, les éléments de pastiche d'architecture ancienne sont interdits.

La forme urbaine recherchée repose sur des gabarits contrastés favorisant l'ensoleillement. Les *constructions*\* à édifier comportent des protections solaires extérieures et des dispositifs de ventilation naturelle. Une architecture bioclimatique des bâtiments sera privilégiée (forte inertie thermique, éclairage naturel des locaux, prise en compte des vents dominants...).

### **Murs pignons et retours de façade**

Les murs pignons de façade sont traités avec la même qualité que les autres façades.

### **Coloris**

Les matériaux employés sont pour l'essentiel de teinte claire.

### **Couvertures**

a) Hors les toitures terrasses, la couverture des *constructions*\* est réalisée selon une pente maximum de 30 %.

b) Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) ou doivent être végétalisées.

### **Saillies et édicules techniques**

Toutes les saillies et/ou édicules techniques doivent être traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

Aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture à l'exception des éventuelles antennes collectives, cheminées et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

### **Rez-de-chaussée**

Le sol des retraits par rapport à l'alignement doit être traité en continuité et en harmonie avec les traitements de l'espace public.

Les accès secondaires, installations techniques ou de service, doivent être traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

a) La hauteur mesurée, comme indiqué à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier doit être au moins égale à 4,50 mètres.

sUA

Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation de logement. Toutefois, dans ce cas, des mesures devront être prises favorisant le confort et l'intimité desdits logements, (telles que : implantation en retrait, plancher surélevé par rapport à l'espace public, ...) et incitant à un usage domestique du sol (telles que : retrait jardiné, ...).

sUBf

sUC

b) Les vitrines et enseignes des locaux d'activités, les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, les trappes ou les armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics, doivent contribuer à la valorisation de la construction et de l'espace public.

sUEcg

c) L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol est interdite en avant des façades.

sUEt1

### Clôtures

- Les clôtures doivent être limitées à deux mètres de hauteur ; toutefois, cette disposition ne concerne pas les alignements d'arbres qui peuvent accompagner la clôture ;
- Les grillages sont interdits ;
- Dans les cas visés en articles 6.c et 6.d précédents, les éventuelles clôtures sont réalisées de façon à permettre les vues telles qu'indiquées.

sUEmin

sUeE

**sUci**

## Article 10 – Qualité des espaces libres

sUCiA

a). Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

sUciAph

b) Les espaces privés non bâtis, y compris les retraits sur rue, seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet minimum par tranche de 80 m<sup>2</sup>. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.

sUciJ

Annexe

c) En outre, hors le sous-secteur sUciAphH,

sUCp

- 1) sur les parcelles supérieures à 2000 m<sup>2</sup>, l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente 20 % au moins du terrain ;
- 2) sur les parcelles dont la superficie est comprise entre 500 et 2000 m<sup>2</sup>, l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente au moins 10 % du terrain ;
- 3) le solde du terrain non bâti sera planté ;
- 4) les normes précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation pour laquelle la surface résiduelle de la parcelle ne serait pas suffisante

sUjo

sUnr

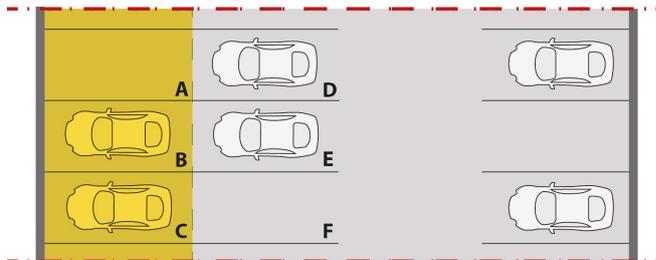
sUs

sNt

## Article 11 – Stationnement

### Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à réaliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres à pied) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.



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.

- 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite  $8+3 = 11$  places

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> 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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

a)

▪ <b>Logement*</b> ▪ <b>Hébergement*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créés.</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci**
- sUCiA
- sUciAph
- sUciJ
- Annexe
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

b).

▪ <b>Hôtel* et autres hébergements touristiques*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées</li> <li>▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	
Autocars	<p>Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).</p>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

c).

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>	
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher créées;</li> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> supérieures ou égales à 330m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà de ce seuil de 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m<sup>2</sup> ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure à 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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 40m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.  Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

**sUci**

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

d)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Au moins 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

e).

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.</p> <p>Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

f).

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Industrie*</b></li> <li>▪ <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » réalisées.            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

- 1) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

- 2) 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.
- 3) Dans le cas d'une réhabilitation, en ZBD avec création de surface, de tout ou partie d'un bâtiment existant sans possibilité de création de stationnement en sous-sol sans mise en péril de la structure existante de ce dernier, les normes précédentes ne sont pas applicables.

- g) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci**
- sUCiA
- sUciAph
- sUciJ
- Annexe
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Les *constructions*\* concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions*\* ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;
- La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

### **Gestion du stationnement**

- h) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
- i) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies et accès

sUC

#### Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

sUEcg

- des destinations et besoins des aménagements et *constructions\** ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

sUEt1

#### Dispositions concernant les accès

sUEmin

a). Tout accès direct sur les autoroutes est interdit.

sUeE

b) Sauf impossibilité d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

- 1) l'accès direct sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles, sauf pour les équipements publics et d'intérêt collectif;
- 2) un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;
- 3) tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;
- 4) les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

sUci

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

#### Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

sUnr

a) Les *constructions\** à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sUs

b) Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sNt

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

## **Article 13 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- a) 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**

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

### **Eaux pluviales**

- e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) 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 immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9a).

### **Défense incendie**

- 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).

# sUciJ

sUA

sUBf

sUC

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

sUEcg

### Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

sUEt1

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 (■).

sUEmin

sUeE

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Admises sous condition (cf. article 1.c)
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	Autorisées
	<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>	Interdites
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	Interdites
	<i>Cinéma*</i>	Autorisées

sUci

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>	Autorisées
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	Interdites
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	Autorisées
	<i>Équipements sportifs*</i>	Autorisées
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	Autorisées
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	Interdites
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	Interdites
	<i>Bureau*</i>	Admises sous-conditions
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	Autorisées
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)

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

- b) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du port.
- c) Les sous-destinations à usage de bureaux, d'hébergement et de logements sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement du port, des équipements recevant du public ou des commerces autorisées dans la zone.

**Article 2 – Évolution des constructions\* existantes**

- a) **Les travaux sur une construction légale\* existante (extension\*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :**
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
  - **interdits** 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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

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...

sUA

sUBf

**Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

**sUci**

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

---

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

---

Ne sont pas soumis 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*\*

L'emprise au sol des bâtiments, existants et à édifier, ne peut excéder 40 % de la surface de la zone sUciJ.

L'ensemble des espaces non bâtis est ouvert à la fréquentation publique.

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

A l'exception de celles destinées à l'enjambement de l'espace séparant le M.U.C.E.M. du fort Saint-Jean, qui peuvent culminer à 23 mètres NGF, la hauteur des *constructions*\* mesurées comme il est indiqué au 2 de l'Annexe 10 ne peut excéder 19 mètres NGF hors :

- le secteur sUciJm, destiné à accueillir le M.U.C.E.M., et à l'intérieur duquel, sur une surface au plus égale à 50 % de celle dudit secteur, la hauteur autorisée peut atteindre 22 mètres NGF ;
- le secteur sUciJb, constitué d'une bande de 45 mètres de large, mesurée à partir de la limite du secteur UP1a et à l'intérieur duquel la hauteur autorisée est limitée à 11 mètres NGF pour satisfaire aux prescriptions de vue relatives à la Cathédrale de la Major, conformément aux dispositions de l'Annexe 10 du présent règlement au titre des hauteurs particulières.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

Les *constructions\** à édifier peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des marges de recul futurs et à la limite des alignements imposés lorsque ces limites figurent aux documents graphiques

sUC

sUEcg

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

Les *constructions\** à édifier sont implantées dans les conditions suivantes :

sUEt1

- à 30 mètres de distance de la limite sUciJ limitrophe du Fort Saint-Jean,
- à 15 mètres de distance du bord du quai situé en sUciJ ou en sUciJb et existant au 30 Septembre 1996

sUEmin

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

sUeE

Les *constructions\** sont implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et ne le serait pas dans au moins un champ de 90° pris dans l'axe desdites baies.

sUci

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

---

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

Les *constructions*\* doivent tenir compte de la qualité du paysage et des éléments patrimoniaux qui caractérisent le site, pour conforter leur caractère exceptionnel.

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

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).

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

### Article 10 – Qualité des espaces libres

Non réglementé.

### Article 11 – Stationnement

a) Hors fonctionnement exceptionnel, le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des *constructions*\*, est assuré en dehors des voies publiques (visiteurs, personnel, véhicules de livraison ou de service...).

b) Les besoins en places de stationnement seront satisfaits par voie de concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc de stationnement ouvert au public, existant ou en cours de réalisation, proche de l'opération projetée.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies et accès

sUC

##### Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

sUEcg

- des destinations et besoins des aménagements et *constructions\** ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

sUEt1

##### Dispositions concernant les accès

sUEmin

a). Tout accès direct sur les autoroutes est interdit.

sUeE

b) Sauf impossibilité d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

sUci

- 1) l'accès direct sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;
- 2) un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;
- 3) tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;
- 4) les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

sUCiA

sUciAph

sUciJ

Annexe

sUCp

##### Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

a) Les *constructions\** à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sUnr

b) Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sUs

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

sNt

## Article 13 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

- a) 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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13.b

Toutefois, 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 les services compétents 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 lors de la réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

### Eaux pluviales

- e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) 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 immédiates de

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUci**

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

**sUA**

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

**sUBf**

**Défense incendie**

**sUC**

- 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).

**sUEcg**

**sUEt1**

**sUEmin**

**sUeE**

**sUci**

sUCiA

sUciAph

**sUciJ**

Annexe

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

# Annexe 10

## 1. Mode de calcul de la hauteur absolue des *constructions*\* :

- La hauteur des *constructions*\* à édifier se mesure à l’aplomb depuis le niveau du sol jusqu’à :
  - jusqu’à l’égout de la toiture
  - ou jusqu’au sommet de l’acrotère
  - ou jusqu’au nu de la dalle si l’acrotère est composé d’un garde-corps ajouré ou vitré.
- Toutefois, le long des voies ou sur les terrains en déclivité, la hauteur des *constructions*\* à édifier peut dépasser la limite des hauteurs prescrites par le règlement de la zone ou du secteur concerné de la différence de hauteur résultant de la déclivité sans toutefois excéder 1,5 m.

## 2. Le niveau du sol

2.1 Il se définit comme l’état du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

2.2 Exceptionnellement, le niveau du sol après travaux peut être pris en compte dans les cas suivants :

- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation,
- Affouillements et exhaussements du sol réalisés avant 1978, sous réserve que le niveau du sol obtenu permette l’intégration du projet dans le site.

## 3. Hauteurs particulières

3.1. Entre deux voies, le long desquelles des hauteurs différentes sont prescrites, la hauteur autorisée en bordure de la voie la plus large peut être acceptée en bordure de l’autre voie à condition que la construction à édifier ne soit pas surélevée de plus d’un niveau ou de 3 m par rapport à la hauteur autorisée sur cette dernière voie, et que le niveau résultant soit édifié en retrait.

3.2. A l’angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d’entre elles sont différentes, la hauteur autorisée est la plus haute de ces deux hauteurs, mais seulement sur une longueur limitée à 12 mètres à partir de l’angle des deux voies, sur la voie qui autorise la hauteur la plus basse. D’autres dispositions peuvent être prévues dans le présent règlement.

3.3. Des prescriptions particulières visant à limiter les hauteurs pour préserver (ou créer) des angles et/ou cônes de vues ont été définies pour certains périmètres. Ils sont figurés aux documents graphiques du PLUi et exprimés en mètres pour certains, et en mètres NGF pour d’autres.

# Zone sUCp

sUA

sUBf

sUC

## 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.

La zone sUCp permettent notamment le développement de **collectifs discontinus** sur le secteur de la Cité Radieuse.

sUEcg

sUEt1

## 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 sUCp.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUCp.
- 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.

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 1c)
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites
Destination	Habitation	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>	admises 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*	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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	sUA
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admisses sous condition (cf. article 1e)	sUBf
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>		
	<i>Bureau*</i>	autorisées	
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		
<b>Autres activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous	sUC
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits	interdits	sUEcg
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)	admisses sous condition (cf. article 1f)	admisses sous condition (cf. article 1f)	sUEt1
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admisses sous condition (cf. article 1g)	admisses sous condition (cf. article 1g)	sUEmin
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1h)	admis sous condition (cf. article 1h)	sUEE

- 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**

- c) Sont admises les *constructions\** de la **sous-destination « Exploitation agricole\* »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel. **sUCp**
- 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 m<sup>2</sup>. **sUjo**
- 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 m<sup>2</sup>. **sUnr**
- 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. **sUs**
- 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 100m<sup>2</sup>** 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 :

- 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 100m<sup>2</sup>.

## **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) **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> défini par l'article 1d, sans dépasser les 2 300 m<sup>2</sup>.

## **Article 3 – Mixité fonctionnelle**

Au minimum 70% des logements devront être des T3 et/ou plus.

## 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 sUCp, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

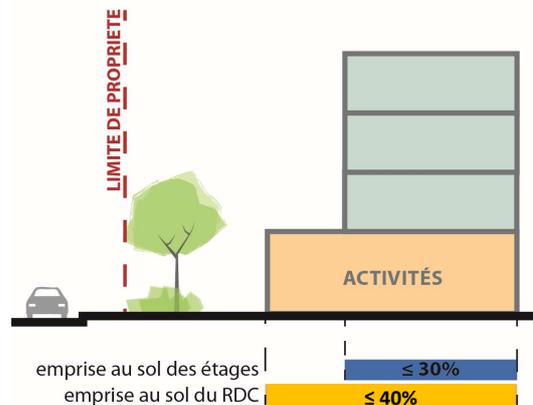
→ Emprise au sol.

- 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 **30 %** de la surface du terrain\*.

Les *locaux techniques\** ne sont pas concernés par cette disposition.

- 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 35 %.

- 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 **40 %** de la surface du terrain\*.



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 4c.

- d) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des niveaux, par bâtiment, hormis le RDC (sous-sol 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 **40 %** de la surface du terrain\*.

- e) 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**, 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<sup>ère</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4e

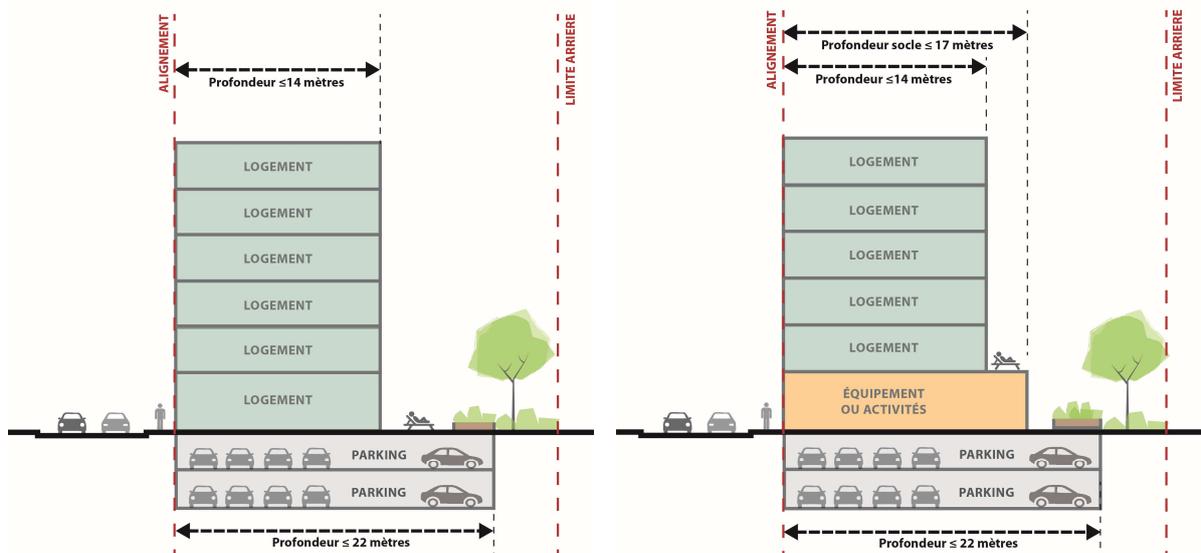
Pour les terrains qui sont bordés de deux **emprises publiques\*** ou **voies\***, la profondeur maximale des niveaux enterrés définie à l'article 4a peut dépasser 22 et 25 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

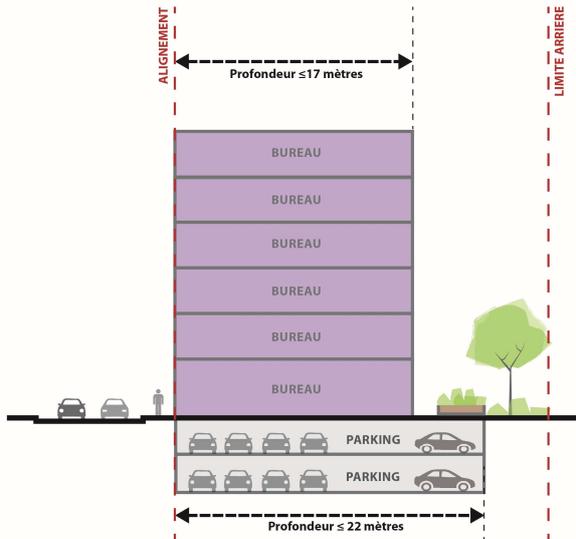
- f) Pour chaque niveau, la **profondeur totale des constructions\*** peut dépasser d'un mètre cinquante au plus la **profondeur des constructions\*** réalisée.

---

~ 1<sup>ère</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4f

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





En sUCp, 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 accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4f.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

## 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 sUCp, 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 du dernier niveau.**

- 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 16 mètres. Ponctuellement, pour les *installations/locaux techniques\**, cette hauteur peut atteindre 18m.
- Peuvent surmonter une toiture plate (pente  $\leq 10\%$ ) des installations/locaux qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des *installations techniques\** ou encore des *locaux techniques\**.

Ces installations/locaux doivent s'inscrire dans le *volume de la 5<sup>e</sup> façade\** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

sUeE

sUci

**sUCp**

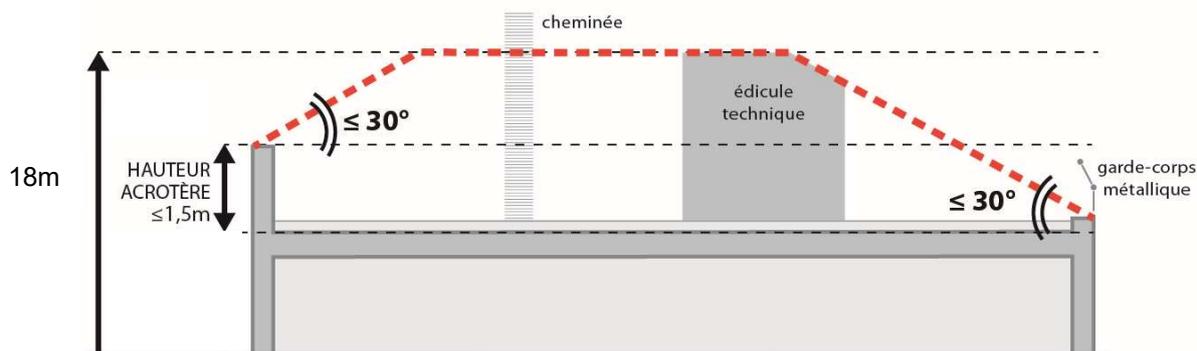
sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**



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 mètres. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètres.

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<sup>e</sup> façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installés sans tenir compte de l'angle de 30°.

## 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 sUCp, 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.**

- 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 *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*\* ;
- 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*\* *légal*\* existantes ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 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 6a :

- l'*extension\** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifée 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 être édifée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale\**, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

- 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 :

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

## 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 sUCp, 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.**

- 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.

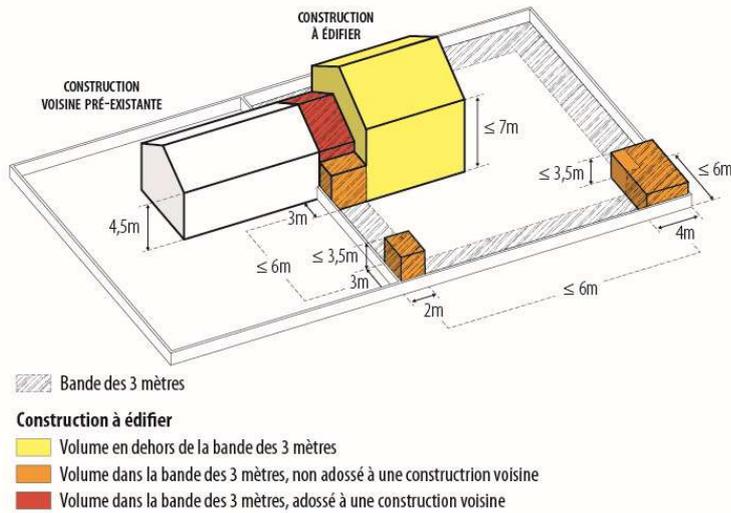
---

### ~ 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.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT - sUCp



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.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

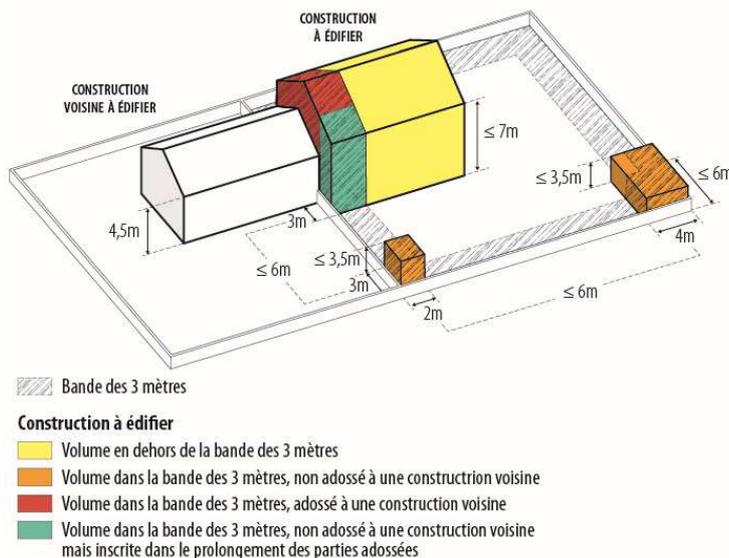
sUnr

sUs

sNt

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-titulairité) :

- 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.



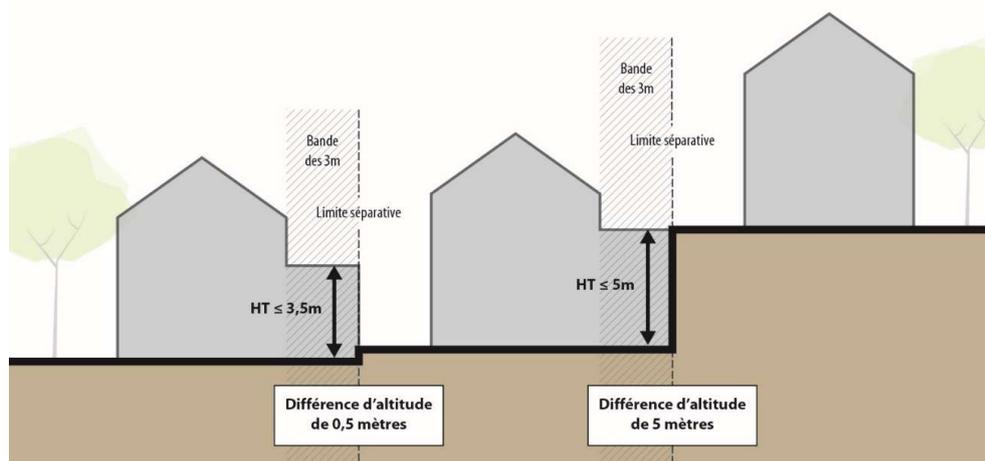
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions\* adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des constructions\* non adossées à une construction voisine mais 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.

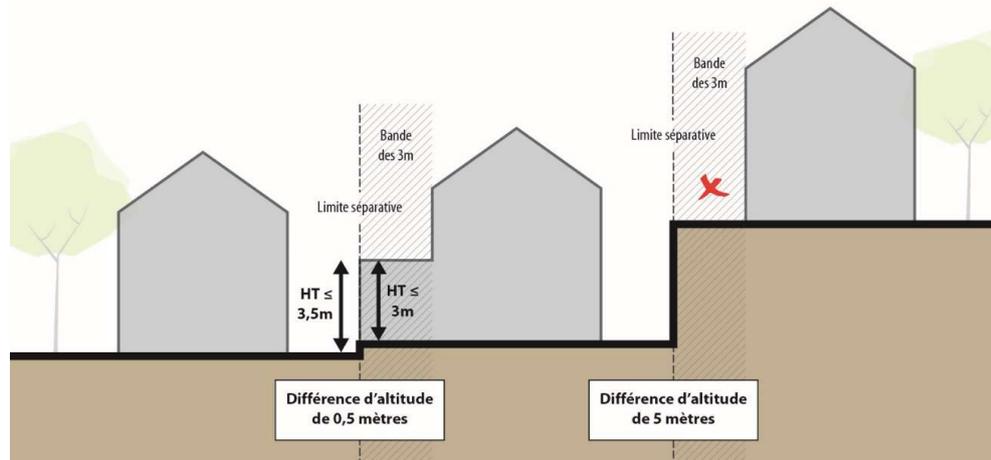
b) Afin de tenir compte :

- 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'adosent 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'adosent 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**

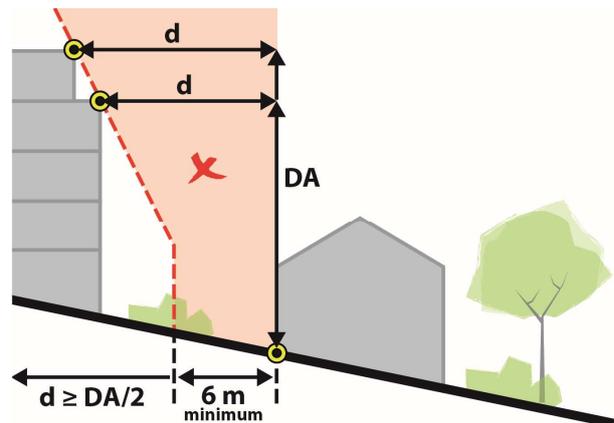
**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »**

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones sUCp, 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) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, 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.

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUEE
- sUCi
- sUCp
- sUJo
- sUnr
- sUs
- sNt

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 (*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

sUA

sUBf

### 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 sUCp, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
- **Traitement de la 5<sup>e</sup> façade ;**
- **Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie ;**
- **Végétalisation du projet**

sUC

sUEcg

- 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) **Les locaux techniques\*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- e) **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.
- 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) 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.
- h) **En toiture**, 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.
- i) Les toitures plates doivent être accessibles et/ou végétalisées.

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## Installations techniques

- j) **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.

- k) 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\**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

- l) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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).

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

## Clôtures

### DIMENSION

- m) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel\** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.
- n) Les *clôtures\** pleines sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel\** ne dépasse pas 0,80 mètre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.
- o) Les *clôtures\** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

### TRAITEMENT

- p) Les **parties pleines des clôtures** ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.
- q) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive utilisant les 3 strates.

- r) Les **parties ajourées des clôtures** doivent être constituées de barreaudage et ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive utilisant les 3 strates. sUA
- s) En limite des *emprises publiques\** ou *voies\**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase...);
  - s'intégrer au site environnant ;
  - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- sUBf
- 
- sUC
- t) 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 sUCp, 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 ;**
- **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
- **Traitement de la 5<sup>e</sup> 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 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. sUEt1
- b) Dans le cas de *constructions légales\** existantes à la date d'approbation du PLUi, qui ne seraient pas conformes aux articles 10c) et suivants, de nouvelles *constructions\** (extension\*, annexe\*, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante
  - et de créer des *espaces végétalisés\* en pleine terre\* sur le terrain\** au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol créées (exemple pour 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée 10m<sup>2</sup> d'*espaces végétalisés\* en pleine terre\** devront être créés sur le *terrain\**).
- sUEmin
- 
- sUeE
- 
- sUci
- 
- sUCp
- 
- sUjo

## 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\**. sUnr
- 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\** ».
- sUs
- 
- sNt

- 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.

#### **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 m<sup>2</sup>. 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.
- j) Aucun arbre de haute tige ne devra être planté à l'intérieur des cônes de vue représenté sur les planches graphiques.

### **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 :**

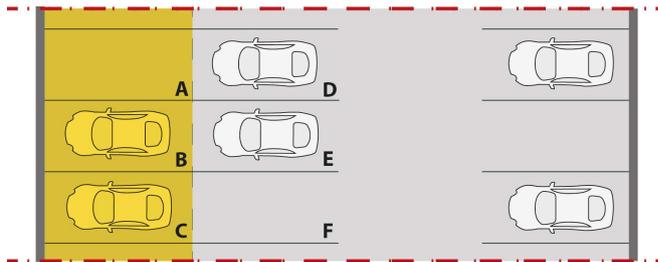
- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire 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 créés », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**

- **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
  - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
    - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
  - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
    - $290/100 = 2,9$  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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**

→ <b>Logement*</b> autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place par logement créé.</li> </ul> <p><u>Pour les visiteurs :</u></p> <p>Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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"> <li>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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.  Maximum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Autocars</b>	<p>Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).</p>

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**

<b>→ Restauration*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Maximum : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>→ Artisanat et commerce de détail*</b> <b>→ Commerce de gros*</b> <b>→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b> <b>→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Maximum : 1 place par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m<sup>2</sup> créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - sUCp**

<p>→ <b>Cinéma*</b>  → <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b>  → <b>Salles d'art et de spectacles*</b>  → <b>Équipements sportifs*</b>  → <b>Autres équipements recevant du public*</b>  → <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></p>		<b>sUA</b>
<p><b>Voitures</b>  dans la ZBD "activités"  ou dans la ZBD  "activités + habitat"</p>	<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>	<b>sUC</b>
<p><b>Voitures</b>  en dehors des ZBD</p>		<b>sUEcg</b>
<p><b>Deux-roues motorisés</b></p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	<b>sUEt1</b>
<p><b>Vélos</b></p>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<b>sUEmin</b>
<p>→ <b>Bureau*</b></p>		
<p><b>Voitures</b>  dans la ZBD "activités"  ou dans la ZBD  "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.  Maximum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>	<b>sUCi</b>
<p><b>Voitures</b>  en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>	<b>sUCp</b>
<p><b>Deux-roues motorisés</b></p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	<b>sUjo</b>
<p><b>Vélos</b></p>	<p>Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 60m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<b>sUnr</b>
		<b>sUs</b>
		<b>sNt</b>

<b>→ Industrie*</b>	
<b>→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>→ Entrepôt*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées.
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées.
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
<b>Vélos</b>	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.

**Gestion du stationnement**

sUA

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.

sUBf

d) Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées, si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

sUC

- elles comportent un nombre de places :  $\geq 3$  places ;
- et elles intègrent des *espaces de pleine terre\** végétalisés à raison d'au moins 3 m<sup>2</sup> 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...

sUEcg

sUEt1

Si les conditions précédentes sont respectées, les espaces végétalisés de 3m<sup>2</sup> existants sont bonifiés de 6m<sup>2</sup> supplémentaires et compte donc pour 9m<sup>2</sup> pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre\**.

sUEmin

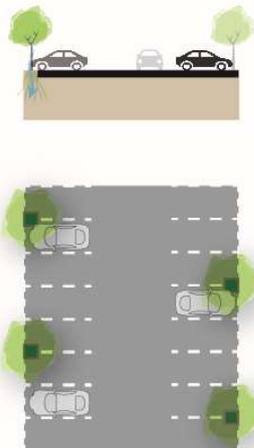
Aire de stationnement « classique » de 16 places

4 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> sont comptabilisés en espaces de pleine terre végétalisés.



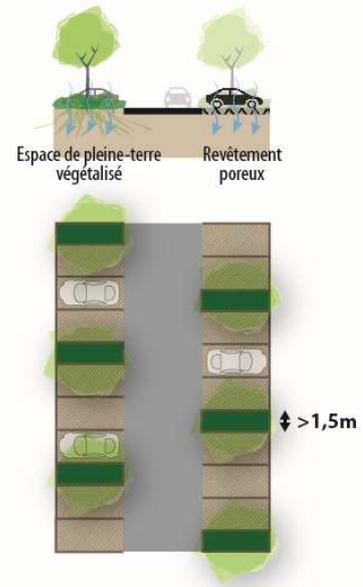
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

48 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> sont bonifiés et compte pour 144 m<sup>2</sup> (16 x 9 m<sup>2</sup>) d' *espace végétalisé\**



sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

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

sUs

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.

sNt

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 ;

- 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...).
- 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.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies

sUC

- 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.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

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.

sUci

#### Accès

sUCp

- c) Les *accès\** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

sUjo

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies\**, des *accès\** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

sUnr

- 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\**.

sUs

~ 1<sup>ère</sup> 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.

sNt

~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès\** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

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 sUCp, 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<sup>e</sup> façade.**

## Eau potable

- a) 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

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

### ~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

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.

- c) 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.

- d) 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.
- e) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain*\*
  - ou, en cas d'impossibilité technique avéré 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.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

### Eaux pluviales

- f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avéré (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 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

	Zone 1	Zone 2
<b>Rejet par infiltration</b>		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 90 litres / m <sup>2</sup>	au moins 500 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 50 litres / m <sup>2</sup>
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
<b>Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial</b>		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 90 litres / m <sup>2</sup>	au moins 500 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 50 litres / m <sup>2</sup>
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
<b>Rejet au caniveau</b>		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 100 litres / m <sup>2</sup>	au moins 750 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 75 litres / m <sup>2</sup>
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
<b>Rejet dans le réseau unitaire</b>		
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 <sup>3</sup> / hectare soit au moins 90 litres / m <sup>2</sup>	

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public

- 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.
- 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.

#### **Réseaux d'énergie et communications numériques**

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

#### **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).

# Zones sUjo

sUA

sUBf

sUC

## 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 sUjo couvrent notamment la **ZAC de la Joliette**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUEcg

sUEt1

**sUjoA** Zone correspondant au secteur des **Docks**

sUEmin

**sUjoAm** Zone correspondant au secteur de la trame **Mires**, avec un sous-secteur :  
↳ **sUjoAmPM** ... secteur à plan masse

sUeE

**sUjoAl** Zone correspondant au secteur **littoral**

sUci

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielle « Interface Ville-Port »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUjo.
- Dans le périmètre de l'**Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, les prescriptions de cette dernière priment sur les règles de la zone sUjo, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

# Dispositions générales des zones sUjo

## DG1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la « Z.A.C. DE LA JOLIETTE », créée par Arrêté Préfectoral en date du 17 décembre 1997 sur le territoire de la commune de Marseille.

## DG2 - Objet et portée du règlement

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers, comme aux personnes de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation du sol qui restent applicables et des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique figurées aux documents graphiques.

Toutes les *constructions*\* et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Il est d'autre part précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives à la possibilité maximale d'occupation du sol ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

## DG3 - Affectation et division de la zone

Le territoire compris à l'intérieur des limites de la zone sUjo est essentiellement affecté à l'urbanisation et son équipement est réalisé et programmé en vue de la construction.

Les espaces de la zone délimités au document graphique sont affectés comme suit :

1. Les terrains réservés à la voirie publique structurante, aux ouvrages de raccordement avec les voies extérieures, les cheminements piétons, les places, mails, et *espaces végétalisés*\* publics et les *constructions*\* à usage de stationnement public.
2. Les îlots urbains voués à la construction de bâtiments et à la réalisation d'espaces d'accompagnement, sont inscrits en zone sUjoA ; affectée à la réalisation d'équipements de superstructures publics ou privés, de logements et de *constructions*\* à usage de culture et loisirs, d'activités hôtelières, de services, de commerces et d'activités compatibles avec la fonction résidentielle ; la zone se subdivise en secteurs :

sUjoAd                    À dominante d'activités tertiaires pouvant être complétées par des programmes de logements, de parkings ouverts au public et d'activités hôtelières et para hôtelières, et comportant des rez-de-chaussée à vocation commerciale, de services et de locaux d'activités ; la spécificité de ce secteur tient en particulier à la prise en compte du bâtiment des "Docks" dans la composition urbaine du site.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

sUjoAm À dominante de logements et d'équipements de proximité, n'excluant pas cependant la présence d'activités compatibles avec la fonction résidentielle. Le règlement spécifique de ce secteur est destiné à maintenir les caractères particuliers de ces îlots « trame Mirès », tout en permettant leur modernisation.

sUA

sUBf

sUjoAI À dominante de *constructions\** et d'équipements à usage de culture, loisirs et formation, constituant l'un des pôles de la « Cité de la Méditerranée », complétés par des activités tertiaires et des programmes de logements pouvant comporter des rez-de-chaussée à vocation commerciale, de services et de locaux d'activités.

sUC

sUEcg

**DG4 - Adaptations mineures / réhabilitation des *constructions\** existantes**

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions\** avoisinantes.

sUEt1

Est également susceptible d'adaptations mineures, la réalisation d'installations techniques particulières, notamment celles relatives à l'utilisation d'énergies nouvelles.

sUEmin

Lorsqu'une installation ou une *construction légale\** existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

sUeE

sUci

**DG5 - Pièces à joindre aux demandes d'autorisation de construire**

Les aménagements prescrits par le présent règlement doivent faire l'objet de plans détaillés établis conformément aux règles de l'art. Le plan de masse fera notamment ressortir la superficie du terrain et la répartition d'utilisation du sol en distinguant :

sUcp

- l'emprise au sol des bâtiments (en élévation et en sous-sol) ;
- les parkings (au sol) non couverts ;
- l'emprise des voiries tertiaires ;
- les *espaces végétalisés\** privatifs et collectifs ;
- les plantations en pleine terre et sur dalle ainsi que les aires de jeux.

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAI

Annexes

Des photographies présentant l'état des lieux et leur environnement, ainsi que des montages photographiques ou des maquettes justifiant l'insertion du projet dans le site pourront être exigés. L'indication des colorations des façades et des menuiseries devra figurer dans les demandes de permis de construire. Les justifications nécessaires à l'application des différentes règles feront l'objet de documents écrits de la part du pétitionnaire.

sUnr

Lorsqu'il est prévu que le projet de construction fasse l'objet de plusieurs demandes de permis de construire successives, il est demandé que le plan de chaque opération objet de la demande s'intègre dans un plan de composition, élaboré par le pétitionnaire, portant sur l'ensemble du projet de construction. Ce plan de composition peut faire l'objet d'adaptations ou de modifications lors de l'élaboration des projets suivants. Ces adaptations et modifications restent à la charge du nouveau pétitionnaire.

sUs

sNt

#### **DG6 - Servitudes relatives aux lignes et ouvrages du métropolitain**

Le long des lignes et ouvrages du métro, des tunnels routiers et de leurs ouvrages annexes, tels que figurés au document graphique :

- dans une bande de 30,00 mètres centrée sur l'axe de la ligne en inter stations aériennes,
- dans une bande de 10,00 mètres mesurée à l'aplomb et à l'extérieur des murs de stations aériennes et des accès à celles-ci,
- dans une bande de 50,00 mètres centrée sur l'axe des tubes en inter stations souterraines, des tunnels routiers et leurs ouvrages annexes,
- dans une bande de 20,00 mètres mesurée à la verticale et à l'extérieur des murs des stations souterraines et des accès à celles-ci, toute construction ou installation soumise ou non à autorisation doit respecter l'intégrité des lignes et ouvrages présents ou à venir. Le cas échéant, l'observation de prescriptions spéciales peut être exigée selon les demandes des services du métro. Toutefois, le long des parties aériennes du métro, la réalisation de réseaux est autorisée sans prescription spéciale jusqu'à 3,00 mètres de profondeur.

#### **DG7 - Dispositions concernant la lutte contre l'incendie**

1. L'aménagement des voiries doit être établi en accord avec le service de la Prévention du Bataillon des Marins Pompiers, et les aires de stationnement pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent être aménagées de manière à éviter des perturbations dans le fonctionnement des voies publiques.
2. Les espaces compris entre deux *constructions\** non contiguës ou entre une construction et la clôture de la propriété doivent être d'un accès aisé et d'une largeur suffisante pour permettre le passage et le bon fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **DG8 - Lutte contre le bruit**

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies définies par arrêté préfectoral, les *constructions\** nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral précité, les dispositions données ci-après s'appliquent.

Dans une bande de 400,00 mètres de largeur centrée sur l'axe des voies bruyantes telles que figurées au document graphique, les dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres<sup>(1)</sup> s'appliquent aux *constructions\** nouvelles à l'exception des travaux de peu d'importance portant sur des immeubles existants.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsque le constructeur apporte la preuve que le contexte géographique local (notamment la topographie ou le tissu urbain) fait que les *constructions\** ne sont pas exposées à un niveau de bruit, calculé à deux mètres en avant des façades, supérieur à 65 dBA (indice Leq).

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

(1) L'analyse acoustique devra être conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 (modifié le 23 février 1983). Le niveau de l'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

sUA

**DG9 - Ouvrages techniques**

sUBf

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour tri sélectif, ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
3. Les ouvrages techniques des services publics autorisés dans le cadre du Code de l'urbanisme peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés et aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

**DG10 - Constructions en sous-sol**

sUeE

1. Les *constructions*\* en sous-sol seront refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique, ou si elles risquent de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des *constructions*\* :
  - par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les *constructions*\* en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.
  - par rapport aux emprises publiques, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les *constructions*\* en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait par rapport à l'alignement ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la plantation de ces espaces.

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

**DG11 - Affouillement et exhaussement du sol**

En dehors des zones où elles sont interdites, les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol (y compris les dépôts de matériaux de démolition) peuvent être autorisées en cas de reconstitution du sol naturel : enlèvement de dépôt, comblement d'excavations, etc. Par ailleurs, ces opérations peuvent également être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

sUnr

sUs

sNt

#### **DG12 - Sites ou vestiges archéologiques**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions\** sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En outre, dans les zones d'intérêt historique telles que figurées au plan des servitudes (zone de la Nécropole du Lazaret), les projets de construction sont soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

#### **DG13 - Zones à risques naturels**

Se reporter à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU.

#### **DG14 - Élimination des déchets**

Les déblais sains provenant de la construction d'ouvrages d'infrastructure, de la démolition de bâtiments et du creusement du soi, seront déposés dans les zones destinées à cet effet (carrières en activité et réhabilitation au pourtour de l'agglomération marseillaise) conformément au schéma départemental d'élimination des matériaux en provenance du BTP.

Les déchets qui ne présentent pas la caractéristique d'être sains sont à éliminer, soit en décharge de classe 2, pour ceux assimilés à des ordures ménagères, soit en décharge de classe 1, en incinération ou en valorisation, pour les déchets qui présenteraient un caractère toxique.

Lors des creusements du sol, toute découverte de produits présentant des caractéristiques visées au paragraphe précédent devra faire l'objet d'une information immédiate à l'aménageur, au promoteur et à la DREAL.

#### **DG15 - Mobilité des personnes handicapées physiques**

Toutes dispositions peuvent être imposées pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des *constructions\** selon la réglementation en vigueur.

#### **DG16 - Dispositions particulières pour les équipements publics**

N.B. : Se reporter à l'article 4 « Équipement public » de l'Annexe 14 du règlement de la zone sUjo pour la définition de la notion d'équipement public.

##### **1. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont assujetties aux dispositions réglementaires définies pour celles des locaux d'activités; toutefois et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

##### **2. Hauteur et emprise au sol**

Les dispositions prévues dans le présent règlement de la zone sUjo relatives à la hauteur et à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres dispositions du présent règlement.

### 3. Traitement des rez-de-chaussée

Les règles relatives à la hauteur libre minimum du premier plancher des *constructions*\* mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu ne s'appliquent pas aux équipements publics sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles.

sUA

sUBf

#### DG17 - Accès au domaine public maritime

Conformément aux dispositions de la Loi 36-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions devront être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

sUC

sUEcg

#### DG18 - Précision du document graphique

Le tracé des emprises des espaces publics figurant au document graphique est susceptible d'être légèrement modifié pour tenir compte de contraintes techniques ou foncières qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

sUEt1

sUEmin

#### DG19 - Assainissement

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, sont convenablement recueillies et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir.

sUeE

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation induisant un changement de régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre d'indicatif : tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en terrasse...).

sUci

sUcp

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicables à la région III (Circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977).

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

#### DG20 - Servitudes relatives aux lignes et ouvrages techniques du réseau de T.C.S.P.

1. Le long des lignes du réseau de T.C.S.P. telles que figurées aux documents graphiques, toute construction ou installation soumise ou non à autorisation doit respecter l'intégrité des lignes et des ouvrages présents ou à venir. Le cas échéant, l'observation de prescriptions spéciales, notamment relatives aux conditions d'implantation des *constructions*\* au voisinage des lignes, peut être exigée. Toutefois, le long des parties aériennes du métro la réalisation du réseau est autorisée sans prescription spéciale jusqu'à 3 mètres de profondeur.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public du réseau de transport en commun peuvent être autorisés nonobstant les dispositions du présent règlement à l'exception des règles de hauteur absolue telles que fixées à l'article 10 des zones et secteurs du présent règlement et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.

sUnr

sUs

#### DG21 - Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface de plancher totale autorisée dans la zone sUjo est de 341 000 m<sup>2</sup>

sNt

# sUjoAd

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	Autorisées
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>		
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>		

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	Autorisées
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	Interdites
	<i>Bureau*</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.d)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

- sUA**
- sUBf**
- sUC**
- sUEcg**
- sUEt1**
- sUEmin**

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

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

- sUeE**
- sUci**
- sUcp**

c) 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...).

d) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble de la zone sUjoAd est limitée à 62 000 m<sup>2</sup>, appréciée avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

**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...

- sUjo**
- DG
- sUjoAd**
- sUjoAm
- sUjoAl
- Annexes
- sUnr**
- sUs**
- sNt**

**Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

---

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

---

Ne sont pas soumis 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*\*

Non réglementé.

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

Règle générale : la hauteur des *constructions*\* est mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo.

DANS LES « BANDES CONSTRUCTIBLES » :

Les *constructions*\* à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini comme suit, à partir de la façade sur espace public :

- un plan vertical d'une hauteur « H », mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo qui détermine un premier plan horizontal ;
- au-delà, un second plan horizontal situé à une hauteur « h » au-dessus du plan horizontal précédent.

Sur les façades d'îlots situées le long des voies ou espaces publics dont les noms suivent les règles de hauteur sont les suivantes :

#### **Boulevard de Dunkerque :**

- la hauteur « H » est de 28 mètres. Cette côte doit être atteinte, toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et en deçà de cette côte peut être tolérée dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

#### **Place de la Méditerranée, place Espercieux, place d'Arvieux :**

sur une longueur de 25 mètres à partir de l'alignement du boulevard de Dunkerque :

- la hauteur « H » est de 28 mètres ; cette côte doit être atteinte ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et en deçà de cette côte est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

Au-delà et jusqu'à l'intersection avec la "rue des Docks" :

**sUA**

- la hauteur « H » est définie par la hauteur de la corniche supérieure du bâtiment des Docks (35,35 mètres NGF). Cette hauteur doit être atteinte et constitue également un maximum qui ne peut être dépassé par aucun élément de construction, y compris les installations techniques.

**sUBf**

EN DEHORS DES « BANDES CONSTRUCTIBLES » :

**sUC**

À l'exception des façades sur la "rue des Docks" et sur le "square des Docks", la hauteur maximale des constructions\* est de 25 mètres ; toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise en cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**sUEcg**

Sur les façades d'îlots situées le long des voies ou espaces publics dont les noms suivent les règles de hauteur sont les suivantes :

**sUEt1**

**Rue des Docks**

Constructions implantées à l'alignement :

**sUEmin**

- la hauteur « H » des constructions\* implantées à l'alignement (limite de l'espace public) est définie par la hauteur de l'égout de toiture du bâtiment des Docks. Cette hauteur doit être atteinte et constitue également un maximum qui ne peut être dépassé par aucun élément de construction, y compris les installations techniques.

**sUeE**

Constructions en limite intérieure de la bande plantée :

**sUci**

- la hauteur « H » ne peut excéder 22 mètres.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**sUcp**

Square des Docks (ouvrant sur la place de la Joliette)

- la hauteur « H » est définie par la hauteur de l'égout de la toiture du bâtiment des Docks sur la place de la Joliette. Cette hauteur doit être atteinte et constitue également un maximum qui ne peut être dépassé par aucun élément de construction, y compris les installations techniques.

**sUjo**

DG

**sUjoAd**

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Les *constructions\** et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.
- b) En bordure des emprises publiques indiquées au document graphique :
1. à l'exception de la « rue des Docks », les *constructions\** seront implantées à l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°11 du règlement de la zone sUjo, sur toute la longueur de leur façade.
  2. à l'exception de la « rue des Docks », les *constructions\** seront implantées en ordre continu sur toute la longueur de leur façade, sauf dans le cas prévu à l'article 6.c (axes d'interruption du bâti).
- c) Nonobstant ces dispositions, des retraits peuvent être :
- admis pour la réalisation d'aménagements urbains dévolus au public ;
  - imposés pour la réalisation du ou des derniers niveaux des *constructions\**.
1. Le dernier étage des *constructions\**, élevé au-dessus de la hauteur « H » visée à l'article 5.2 devra être implanté en retrait de 2 mètres minimum. Toutefois, sur un linéaire qui ne devra pas dépasser 20 % de celui de la façade, ce retrait n'est pas imposé.
  2. L'obligation de retrait visée au paragraphe précédent ne s'applique pas aux toitures telles que définies à l'article 9.3.3 et aux protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » n'excède pas 2 mètres.
- d) Les axes d'interruption du bâti portés au document graphique imposent une interruption de façade sur toute la profondeur de la construction. Cette interruption pourra être réalisée, soit sur la totalité de la hauteur de la construction, soit jusqu'à la hauteur du plancher bas du troisième niveau au-dessus du rez-de-chaussée. L'interruption de façade, obligatoirement centrée sur l'axe, aura une largeur minimum de 8 mètres. Les façades en retour seront traitées comme des façades principales. La surface au sol ainsi libre de construction sera aménagée de telle manière qu'elle laisse la vue dégagée dans la perspective de l'axe d'interruption.
- e) Les *constructions\** ou parties de *constructions\** en simple rez-de-chaussée ou en R+1 devront être implantées à l'alignement en ordre continu, sauf au droit des accès à l'îlot.

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

Il est distingué deux aires, l'une bordant les espaces publics, dite « bande constructible », l'autre située à l'intérieur des terrains et susceptible également de recevoir des constructions\*. Ces deux aires font l'objet d'une réglementation propre telle que définie ci-après.

a) Dans « la bande constructible »

1. Sur les façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque, «la bande constructible » a une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
2. Sur les façades d'îlots donnant sur les places d'Arvieux, d'Espercieux et de la Méditerranée, « la bande constructible » a une profondeur de 17 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
3. Dans « les bandes constructibles », sauf dans le cas prévu à l'article 6.b.4 (axes d'interruption du bâti), les constructions\* devront être implantées dans les conditions suivantes :
  - limites séparatives latérales aboutissant à la limite de l'alignement : à l'exception de la "rue des Docks", les constructions\* à édifier sont implantées strictement sur les limites séparatives latérales, sur une profondeur minimum de 12 mètres. Au-delà de cette profondeur de 12 mètres, pour les parties de construction non implantées en limite séparative, la distance mesurée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres. La côte altimétrique de la limite séparative, sur toute la profondeur de la bande constructible, est celle mesurée au droit du boulevard de Dunkerque. Au-delà de ces 12 mètres, les bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 peuvent être édifiés en limites séparatives sans toutefois excéder 7 mètres par rapport à l'altitude de la limite séparative.
  - autres limites séparatives : à l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres.

b) En dehors des « bandes constructibles »

En dehors des bandes constructibles, à l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 (sans toutefois excéder 7 mètres par rapport à l'altitude de la limite séparative, la distance mesurée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres. La côte altimétrique de la limite séparative est celle mesurée au droit de la rue des Docks.

Les bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 peuvent être édifiés en limites séparatives sans toutefois excéder 7 mètres par rapport à l'altitude de la limite séparative.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

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

Les *constructions*\* à usage d'activités et de bureaux devront être implantées de telle manière que les baies situées au-dessus du plancher haut du rez-de-chaussée éclairant des locaux d'activités affectés à des postes permanents de travail ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des postes permanents de travail prenne jour sur cette façade.

Les *constructions*\* à usage d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

#### ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

sUC

sUEcg

#### FAÇADES

##### a) Murs pignons, retours de façade

Les murs pignons et retours de façades sont traités comme les façades principales sur voie ou espace public.

sUEt1

##### b) Saillies

Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent dépasser le plan vertical de hauteur « H » défini en façade sur voie ou espace public.

sUEmin

sUeE

1. Les saillies (c.à.d. des éléments de modénature) sur voie et espace public sont autorisées jusqu'à 0,20 mètre maximum d'avancée par rapport au nu de la façade sur toute la hauteur « H ».
2. Au-delà de 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, des ouvrages en saillie de 1 mètre maximum d'avancée sont autorisés le long du boulevard de Dunkerque, sur les places d'Arvieux, d'Espercieux et de la Méditerranée ainsi que sur le square des Docks et sur la place de la Joliette ; la surface de la projection (à 45°) sur la façade de ces éléments en saillie, y compris les garde-corps éventuels, ne peut excéder, en surface totale, le tiers de celle qui est comprise entre une ligne horizontale située à 3,50 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne horizontale située au sommet de la hauteur « H ». En outre, ces éléments seront distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives. Ces saillies sont interdites sur les façades des *constructions*\* édifiées à l'alignement de la rue de Docks.
3. Les saillies en façade sur voie et espace public sont interdites dans la partie de gabarit située au-dessus de la hauteur « H » à l'exception des toitures telles que définies à l'article 9. « COUVERTURE » c. et des protections climatiques telles qu'ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » n'excède pas 2 mètres.

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

##### c) Retraits

Nonobstant les retraits obligatoires prévus à l'article 9.2.1., les retraits supérieurs sur voie et espaces publics sont autorisés pour le dernier niveau des *constructions*\*, sauf sur les façades des *constructions*\* à l'alignement de la "rue des Docks" et du "square des Docks" visés à l'article 5. Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la couverture doit être conforme aux prescriptions de l'article 9. « COUVERTURE » ci-après.

sUnr

sUs

##### d) Traitement des rez-de-chaussée et des parties inférieures des *constructions*\*

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

1. Hormis pour les façades donnant sur la rue des Docks et sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher jusqu'au plafond ou faux-plafond fini sera de 3,80 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu à la construction et à l'axe de tranches théoriques de 20 mètres mesurées parallèlement aux façades.
2. Le traitement des parties inférieures des façades des *constructions*\* implantées à l'alignement sur la rue des Docks devra être conforme aux prescriptions données à l'Annexe 11 du règlement de la zone sUjo.
3. Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.
4. L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.
5. Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

## COUVERTURES

### a) Toitures terrasses

1. Les toitures terrasses sont autorisées.
2. Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services techniques compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant » les toitures terrasses doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent être végétalisées pour les terrasses jusqu'au plancher haut du R+4.

### b) Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

### c) Autres couvertures

1. Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction telle qu'elle est définie par l'article 5.
2. Nonobstant la règle relative aux saillies et les dispositions de l'article b.1, la couverture de la construction pourra présenter une avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » ; cette avancée, limitée à 2 mètres, devra être ajourée sur au moins 30 % de sa surface.

## CLOTURES

### a) Règle générale

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

b) Implantation

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique ou, à défaut d'indication, à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront la limite entre l'espace privé et l'espace public.

Dans le cas d'alignement des *constructions\** en retrait obligatoire (bandes de retrait plantées), et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'espace public.

c) Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics

La réalisation de clôtures n'est pas impérative. Lorsque l'implantation de clôtures est rendue nécessaire par des contraintes de sécurité ou par la nature des programmes immobiliers, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après.

A l'exception de celles implantées le long de la rue des Docks, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments de serrurerie. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2 mètres. Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation des clôtures.

d) Les clôtures implantées le long de la rue des Docks devront être conformes aux prescriptions données dans l'Annexe 11 du règlement de la zone sUjo.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

a) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les boîtiers doivent être implantés 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 10 – Qualité des espaces libres**

a) Espaces non bâtis en superstructure et *espaces végétalisés\** à aménager

1. Les *espaces végétalisés\** et espaces non bâtis en superstructure devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2. Les *espaces végétalisés\** qui devront représenter une superficie au moins égale à 50 % des espaces non bâtis en superstructure seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.
3. Les espaces privés non bâtis en superstructure seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés. Les arbres de haute tige doivent

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUEE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres.

4. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants, d'une surface minimum égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

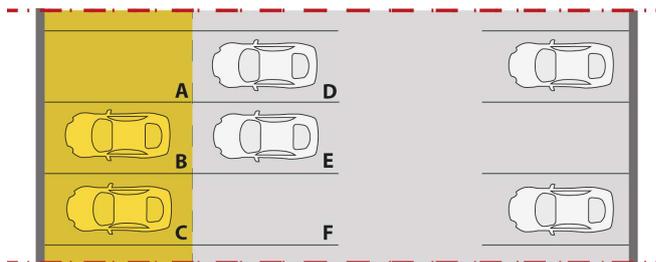
Elle est facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.

- b) Les bandes à planter indiquées au document graphique seront traitées selon les prescriptions définies dans l'Annexe n°13 du règlement de la zone sUjo.

## Article 11 – Stationnement

### Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres à pied) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.



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.

- 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

**Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places**

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

place pour 70 m<sup>2</sup> pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>	
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créées.</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 1 logement ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 1 logement ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>

b)

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUcp
- sUjo**
- DG
- sUjoAd
- sUjoAm
- sUjoAl
- Annexes
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Autocars	<p>Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).</p>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

c)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> supérieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées au-delà du seuil de 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m<sup>2</sup> ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure ou égale à 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ; 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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 40m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.  Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUCi
- sUcp
- sUjo
- DG
- sUjoAd
- sUjoAm
- sUjoAl
- Annexes
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

d)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

e)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  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 <sup>2</sup> .	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

f)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Industrie*</b></li> <li>▪ <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.                  Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

g)

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2. 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.

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

**Gestion du stationnement**

sUnr

a) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

b) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

sUs

sNt

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voies et accès

- a) Les *constructions*\* sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
- b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, et en conformité avec les dispositions prévues à l'Annexe 3 du présent règlement.
- c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

### Article 13 – Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- a) 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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13.b

**Toutefois, 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 les services compétents 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 lors de la réalisation de celui-ci.

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

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

### Eaux pluviales

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9.

### Défense incendie

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).

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

# sUjoAm

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant, pour le seul secteur sUjoAm :
- 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	Autorisées
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>	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	Autorisées
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	Admises sous conditions (cf. article 1.b)
	<i>Bureau*</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.a)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

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

sUeE

a) 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...).

sUci

b) Les **constructions\*** à usage principal d'« **entrepôt\*** » et « **cuisine dédiée à la vente en ligne\*** » à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m<sup>2</sup> et qu'elles ne renferment pas de produits toxiques

sUcp

c) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du secteur sUjoAm, y compris le sous-secteur sUjoAmPM, est limitée à 200 000 m<sup>2</sup>, appréciée avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

**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...

sUnr

sUs

sNt

**Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

Ne sont pas soumis 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...

sUBf

sUC

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

sUEcg

a) Non réglementée, hors le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM.

b) Dans le secteur de plan de masse sUjoAmPM, l'espace constructible est défini selon le schéma ci-après.

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

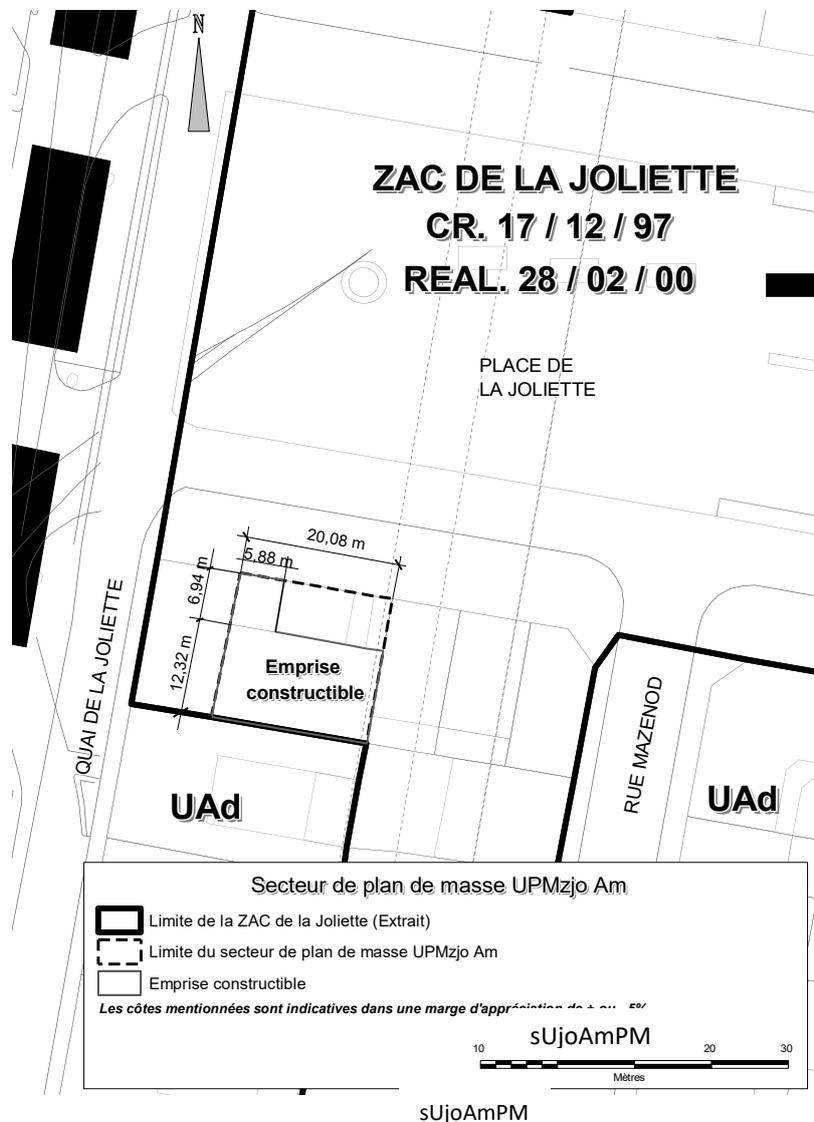
sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt



## **Article 5 – Hauteur des *constructions*\***

a) Hors le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM

1. Règle générale

La hauteur des *constructions*\* est mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo.

2. Dans les bandes constructibles

Les *constructions*\* à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini comme suit, à partir de la façade sur espace public :

- un plan vertical d'une hauteur « H » mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo, qui détermine un premier plan horizontal ;
- au-delà, un second plan horizontal situé à une hauteur « h » au-dessus du plan horizontal précédent.

Sur les façades d'îlots situées le long des voies ou espaces publics dont les noms suivent les règles de hauteur sont les suivantes :

### **Boulevard de Dunkerque et place Mirès :**

- la hauteur « H » ne peut excéder 28 mètres, toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et de cette côte peut être tolérée dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées ;
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### **Boulevard de Paris :**

- la hauteur « H » est de 25 mètres ; cette côte doit être atteinte ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et en deçà de cette côte est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées ;
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toitures éventuelles et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### **Rue Merchior-Guinot :**

- la hauteur « H » ne peut excéder 25 mètres ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette côte est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

### **Rue Chevalier Paul et De Forbin :**

- la hauteur « H » ne peut excéder 20 mètres ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette côte peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toitures éventuelles et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

sUA

**Rue De Pontevès et Désiré Clary :**

- la hauteur « H » ne peut excéder 18 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette cote peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Néanmoins, sont admises les tolérances suivantes :
  - sur un linéaire n'excédant pas 20 % de celui de la façade, au droit d'un espace public et au droit d'une *construction légale*\* existante, il est autorisé de dépasser cette hauteur de 2 mètres maximum à condition de s'inscrire dans le volume du mur pignon existant ;
  - dans les autres cas, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

**Rue d'Hozier et Vincent Leblanc :**

- la hauteur « H » ne peut excéder 15 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette cote peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Néanmoins, sont admises les tolérances suivantes :
  - sur un linéaire n'excédant pas 20 % de celui de la façade, au droit d'un espace public et au droit d'une *construction légale*\* existante, il est autorisé de dépasser cette hauteur de 2 mètres maximum à condition de s'inscrire dans le volume du mur pignon existant ;
  - dans les autres cas, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

- A l'angle de deux voies autorisant des hauteurs de façades différentes, la hauteur la plus élevée autorisée en bordure de l'une s'applique en bordure de l'autre sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière, sauf en ce qui concerne le retournement de façade des *constructions*\* de la place Mirès sur le boulevard de Paris, où cette longueur est ramenée à une fois la largeur du boulevard de Paris.
- En dehors des « bandes constructibles » :

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

La hauteur maximum des *constructions*\* est de 20 mètres ; toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise en cas de contraintes techniques dûment justifiées.

- À proximité de la limite de la Z.A.C., une diminution des hauteurs autorisées pourra être exigée afin d'assurer la continuité avec les *constructions légales*\* existantes lorsque ces dernières présentent un intérêt architectural.

sUnr

b) Dans le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, à l'intérieur de l'espace constructible tel que défini à l'article 4, la hauteur des *constructions*\* à édifier ne peut excéder 29,10 mètres NGF.

sUs

sNt

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

a) Les *constructions\** et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

b) En bordure des emprises publiques indiquées au document graphique :

1. sur les façades d'îlots situées en bordure des voies ou espaces publics, les *constructions\** seront implantées en ordre continu sur toute la longueur de leur façade à l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n° 6 du règlement de la zone sUjo ;

toutefois, à l'exception du boulevard de Paris, des interruptions du bâti pourront être admises, si elles favorisent la lecture du traitement intérieur de l'îlot et les vues autant celles des nouveaux immeubles que celles des *constructions légales\** existantes dans la Z.A.C. ou en limite de celle-ci, et pour autant que lesdites interruptions aient une largeur minimum de 6 mètres.

Concernant le boulevard de Paris, lesdites interruptions ne pourront être admises qu'à compter du second étage, celui-ci étant inclus dans l'application de la présente disposition.

Lorsque, sur un même *terrain\**, une partie seulement des *constructions\** doit être implantée en retrait des *emprises publiques\** et voies\* (c'est-à-dire lorsque qu'une marge de recul ne s'étend pas sur la totalité du linéaire du *terrain\**), une transition doit être assurée, sur un linéaire d'au maximum 10 mètres, entre les parties des *constructions\** implantées en retrait et celles implantées à l'alignement de façon à éviter un décroché brutal. L'implantation en retrait d'une partie des *constructions\** doit donc apparaître comme progressive.2. Nonobstant ces dispositions, des retraits peuvent être :

- admis pour la réalisation d'aménagements urbains dévolus au public,
  - imposés pour la réalisation du ou des derniers niveaux des *constructions\**.
- 2.1. Le dernier étage des *constructions\**, élevé au-dessus de la hauteur « H » visée à l'article 5.b, devra être implanté en retrait de 2 mètres minimum. Toutefois, sur un linéaire qui ne devra pas dépasser 20 % de celui de la façade, ce retrait n'est pas imposé.
  - 2.2. L'obligation de retrait visée au paragraphe précédent ne s'applique pas aux toitures telles que définies à l'article 9. 9. « COUVERTURE » c. et aux protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » n'excède pas 2 mètres.
3. Les axes d'interruption du bâti portés au document graphique imposent une interruption de façade sur toute la profondeur de la construction. Cette interruption pourra être réalisée, soit sur la totalité de la hauteur de la construction, soit jusqu'à la hauteur du plancher bas du deuxième niveau sur rez-de-chaussée. L'interruption de façade, obligatoirement centrée sur l'axe, aura une largeur minimum de 8 mètres. Les façades en retour seront traitées comme des façades principales. La surface au sol ainsi libre de construction sera aménagée de telle manière qu'elle laisse la vue dégagée dans la perspective de l'axe d'interruption. Lorsqu'une construction présente son plus grand développé de façade dans la profondeur de l'îlot, le linéaire de façade sur voie ou espace public ne pourra être inférieur à 12 mètres.

Les *constructions\** ou parties de *constructions\** en simple rez-de-chaussée ou en R+1 devront être implantées à l'alignement en ordre continu, sauf au droit des accès à l'îlot.

c) Les dispositions précédentes, visées en 6.1, 6.2 et 6.3, ne s'appliquent pas au sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM.

sUA

d) À l'intérieur de l'espace constructible du sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, tel que défini à l'article 4, les *constructions\** à édifier sont implantées à l'alignement.

sUBf

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

sUC

Il est distingué deux aires, l'une bordant les espaces publics, dite « bande constructible », l'autre située à l'intérieur des terrains et susceptible également de recevoir des *constructions\**. Ces deux aires font l'objet d'une réglementation propre telle que définie ci-après.

sUEcg

a) Dans « la bande constructible »

1. Sur les façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque, « la bande constructible » a une profondeur de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
2. Sur les autres façades d'îlots, « la bande constructible » a une profondeur de 17 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
3. Dans « les bandes constructibles » sauf dans le cas prévu à l'article 6.b.4. (axes d'interruption du bâti), les *constructions\** devront être implantées dans les conditions suivantes :
  - limites séparatives latérales aboutissant à la limite de l'alignement : à l'exception des façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque, le boulevard de Paris, la rue Melchior Guinot et la place Mirès, où elles seront édifiées strictement sur les limites séparatives latérales, la construction doit être obligatoirement implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales, son implantation vis-à-vis de l'autre limite est telle qu'elle respecte une distance mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
  - autres limites séparatives : à l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 (sans toutefois excéder 7 m de haut par rapport à l'altitude de la limite séparative) la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres.

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

b) En dehors des « bandes constructibles »

A l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1, la distance mesurée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres. Les bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 peuvent être édifiés en limites séparatives (sans toutefois excéder 7 mètres de haut par rapport à l'altitude de la limite séparative).

sUnr

c) Cependant, au droit d'une *construction légale\** existante en limite séparative, ne comportant pas de jours principaux, la construction à édifier peut s'implanter en s'y adossant sans toutefois outrepasser le mur d'héberge ni en hauteur ni en largeur, et en outre, dans le respect des dispositions des articles 5.a.2 et 5.a.4.

sUs

d) Les dispositions précédentes, visées en 7.a, 7.b et 7.c, ne s'appliquent pas au sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM.

sNt

e) Dans le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, et à l'intérieur de l'espace constructible tel que défini à l'article 4, les *constructions*\* à édifier sont implantées en limites séparatives.

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

Hors le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, les *constructions*\* devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ou éclairant des locaux d'activités affectés à des postes permanents de travail, ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des postes permanents de travail prenne jour sur cette façade.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des constructions\*

#### ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

sUC

sUEcg

#### FAÇADES

##### a) Murs pignons, retours de façade

Les murs pignons et retours de façades sont traités comme les façades principales sur voie ou espace public.

sUEt1

sUEmin

##### b) Saillies

1. Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent dépasser le plan vertical de hauteur « H » défini en façade sur voie ou espace public :

sUeE

Les saillies (c.à.d. des éléments de modénature) sur voie et espace public sont autorisées jusqu'à 0,20 mètre maximum d'avancée par rapport au nu de la façade sur toute la hauteur « H ».

sUci

Au-delà de 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, des ouvrages en saillie sont autorisés dans les conditions suivantes :

- sur les voies de 15 mètres : 0,60 mètre d'avancée
- sur les voies de 25 mètres et plus : 1 mètre d'avancée

sUcp

La surface de la projection sur la façade de ces éléments en saillie, y compris les garde-corps éventuels, ne peut excéder en surface totale, le tiers de celle qui est comprise entre une ligne horizontale située à 3,50 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne horizontale située au sommet de la hauteur « H ». En outre, ces éléments seront distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

2. Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent dépasser le plan vertical de hauteur « h » défini en façade à savoir : les toitures telles que définies à l'article 9. 9. « COUVERTURE » c. et les protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h », n'excède pas 2 mètres.

sUnr

##### c) Retraits

Nonobstant les retraits obligatoires prévus à l'article 6.b.1, les retraits supérieurs sur voie et espaces publics sont autorisés pour le dernier niveau des constructions\*. Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la couverture doit être conforme aux prescriptions de l'article 9. 9. « COUVERTURE » ci-après.

sUs

##### d). Traitement des rez-de-chaussée

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

1. La hauteur libre du premier plancher haut des *constructions\** ne pourra jamais être inférieure à 2,80 mètres par rapport au niveau fini de l'espace public contiguë.

Sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, pour les *constructions\** ou parties de *constructions\** implantées sur les façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque et les places d'Arvieux et d'Epercieux, la hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,80 mètres jusqu'au plafond ou faux-plafond fini, mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contiguë à la construction ou à la partie de construction.

2. Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics, font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.
3. L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.
4. Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

## COUVERTURES

### a) Toitures terrasses

1. Les toitures terrasses sont autorisées.
2. Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services techniques compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent être végétalisées pour les terrasses jusqu'au plancher haut du R+4.

### b) Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

### c) Autres couvertures

1. Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction telle qu'elle est définie par l'article 10.
2. Nonobstant la règle relative aux saillies et les dispositions de l'article 6.b.3, la couverture de la construction pourra présenter une avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » ; cette avancée, limitée à 2 mètres, devra obligatoirement être ajourée sur au moins 30 % de sa surface.

## CLOTURES

### a) Règle générale

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

### b) Implantation

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique ou, à défaut d'indication, à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des *constructions\** en retrait obligatoire (bandes de retrait plantées), et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'espace public.

c) Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics

La réalisation de clôtures n'est pas impérative. Lorsque l'implantation de clôtures est rendue nécessaire par des contraintes de sécurité ou par la nature des programmes immobiliers, elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments verticaux. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2 mètres. Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation des clôtures.

#### INSTALLATIONS TECHNIQUES

a) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les boîtiers doivent être implantés 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 10 – Qualité des espaces libres

Les normes et prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

a) Les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire.

b) Espaces non bâtis en superstructure et *espaces végétalisés\** à aménager

1. Les *espaces végétalisés\** et espaces non bâtis en superstructure devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2. Les *espaces végétalisés\** qui devront représenter une superficie au moins égale à 50 % des espaces non bâtis en superstructure, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.
3. Les espaces privés non bâtis en superstructure seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés. Les arbres de haute tige doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

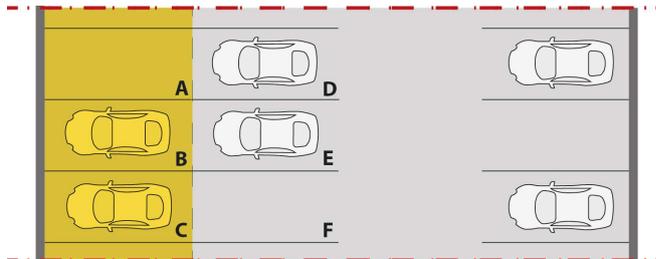
sNt

4. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants, d'une surface minimum égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération. Elle est facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.
5. Les bandes à planter indiquées au document graphique seront traitées selon les prescriptions définies dans l'Annexe n° 13 du règlement de la zone sUjo.

## Article 11 – Stationnement

### Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.



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.

- 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

**Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places**

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> 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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

a)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>	
Voitures	<p>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement 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 1 logement ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>
	<p>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.            Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUcp
- sUjo**
- DG
- sUjoAd
- sUjoAm**
- sUjoAl
- Annexes
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

b)

▪ <b>Hôtel* et autres hébergements touristiques*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimum: 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées</li> <li>▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	
Autocars	<p>Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).</p>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

c)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> supérieures ou égales à 330m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m<sup>2</sup> ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure ou égale à 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 40m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.</p> <p>Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUcp
- sUjo**
- DG
- sUjoAd
- sUjoAm**
- sUjoAl
- Annexes
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

d)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

e)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés pour de 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 60m<sup>2</sup>.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

f)

▪ <b>Industrie*</b> ▪ <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

g)

▪ <b>Entrepôt*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>	

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2. 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 :

sUs

sNt

- 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.

### **Gestion du stationnement**

1. Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
2. Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies et accès

sUC

a) Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

sUEcg

- des destinations et besoins des aménagements et *constructions\** ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

sUEt1

b) Dispositions concernant les accès

sUEmin

- 1) Tout accès direct sur les autoroutes, mentionnées à l'Annexe 3 du règlement, est interdit.
- 2) Sauf impossibilité d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

sUeE

2.1. l'accès direct sur les boulevards urbains multimodaux, mentionnés à l'Annexe 3 du règlement, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;

sUci

2.2. un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;

sUcp

2.3. tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;

sUjo

2.4. les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

c) Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

- 1) Les *constructions\** à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.
- 2) Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sUnr

sUs

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

sNt

## **Article 13 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

a) 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**

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

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

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

### **Eaux pluviales**

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9.

### **Défense incendie**

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).

# sUjoAI

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAI

Annexes

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant, pour le seul secteur sUjoAI :
- 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	
	<i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Interdites dans une bande de 100 m de largeur centrée sur l'axe des autoroutes et des voies rapides dont la liste est donnée à l'Annexe n°3 du règlement sUjo. Ces largeurs sont augmentées, le cas échéant, des sur-largeurs de l'emprise de ces voies par rapport à la largeur en section courante
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	
		<i>Hébergement*</i>
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	Autorisées
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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	Interdites
	<i>Entrepôt* / cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	
	<i>Bureau*</i>	Autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	
<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

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

- b) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** nécessaires au fonctionnement urbain (telles que réparations automobiles, pressing, station-service, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parc de stationnement couvert...)
- c) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du secteur sUjoAl est limitée à 79 000 m<sup>2</sup>, appréciée avec une tolérance de plus ou moins 5 %)

**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 ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

- **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...

sUA

sUBf

sUC

### Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

---

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

---

Ne sont pas soumis 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*\*

Non réglementé.

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

a) Règle générale : la hauteur des *constructions*\* est mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo.

b) La hauteur des *constructions*\* à édifier ne peut excéder 33 mètres ; toutefois une tolérance de 1 mètre au-delà de cette cote est admise, dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques.

c) Pour les *constructions*\* situées à l'angle de deux voies autorisant des hauteurs de façades différentes, la hauteur la plus élevée autorisée en bordure de l'une s'applique en bordure de l'autre sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, dans le périmètre défini au document graphique par une hauteur sur zone, la hauteur absolue ne peut excéder 50 mètres.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

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

sUBf

Les *constructions*\* et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

sUC

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

sUEcg

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les *constructions*\* à édifier le sont à une distance minimum de 4 mètres des limites concernées.

sUEt1

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

sUEmin

Les *constructions*\* à usage d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

sUEE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

---

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

#### ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### FAÇADES

a) Murs pignons, retours de façade

Les murs pignons et retours de façades sont traités comme les façades principales sur voie ou espace public.

b) Saillies

Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent être réalisés en surplomb au-dessus des voies ou espaces publics.

1. Les saillies (c.-à-d. des éléments de modénature) sur voie et espace public sont autorisées jusqu'à 0,20 mètre maximum d'avancée par rapport au nu de la façade sur toute la hauteur.
2. Au-delà de 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, des ouvrages en saillie peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :
  - sur les voies de 15 mètres : 0,60 mètre d'avancée
  - sur les voies de 25 mètres et plus : 1 mètre d'avancée

La surface de la projection à 45° sur la façade de ces éléments en saillie, y compris les garde-corps éventuels, ne peut excéder en surface totale, le tiers de celle qui est comprise entre une ligne horizontale située à 3,50 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne horizontale située au sommet ladite façade. En outre, ces éléments seront distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

3. En outre, et nonobstant les dispositions de l'article 7, les éléments visés en 2.2.2. ci-dessus pourront être implantés en surplomb des retraits par rapport aux limites séparatives jusqu'à une distance de 1 mètre desdites limites.

c) Traitement des rez-de-chaussée

1. Sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher jusqu'au plafond ou faux-plafond fini sera de 3,80 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu à la construction et à l'axe de tranches théoriques de 20 mètres mesurées parallèlement aux façades.
2. Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics, font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.
3. L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

**sUA**

**COUVERTURES**

a) Toitures terrasses

**sUBf**

Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par services techniques compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent être végétalisées pour les terrasses jusqu'au plancher haut du R + 4.

**sUC**

b) Saillies et édicules techniques

**sUEcg**

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

**sUEt1**

c) Autres couvertures

**sUEmin**

Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction telle qu'elle est définie par l'article 5.

**sUeE**

**CLOTURES**

a) Règle générale

**sUci**

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

**sUcp**

b) Implantation

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique ou, à défaut d'indication, à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des *constructions\** en retrait obligatoire (bandes de retrait plantées), et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'espace public.

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAI

Annexes

c) Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics

La réalisation de clôtures n'est pas impérative. Lorsque l'implantation de clôtures est rendue nécessaire par des contraintes de sécurité ou par la nature des programmes immobiliers, elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments verticaux. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2 mètres. Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation des clôtures.

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

## INSTALLATIONS TECHNIQUES

a) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les boîtiers doivent être implantés 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 10 – Qualité des espaces libres

a) Espaces non bâtis en superstructure et *espaces végétalisés\** à aménager

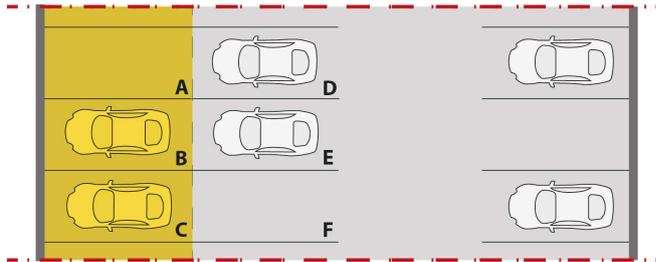
1. Les *espaces végétalisés\** et espaces non bâtis en superstructure devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2. Les *espaces végétalisés\** qui devront représenter une superficie au moins égale à 50 % des espaces non bâtis en superstructure, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.
3. Les espaces privés non bâtis en superstructure seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés. Les arbres de haute tige doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres.
4. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants, d'une surface minimum égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération. Elle est facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.
5. Les bandes à planter indiquées au document graphique seront traitées selon les prescriptions définies dans l'Annexe n° 13 du règlement de la zone sUjo.

## Article 11 – Stationnement

### Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain\** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions\** ; une *place commandée ou superposée\** est comptabilisée comme 0,5 place.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**



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.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

- 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 créés », 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

**Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places**

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> 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 DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

a)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement*</b></li> <li>▪ <b>Hébergement*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créés.</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

b)

▪ <b>Hôtel* et autres hébergements touristiques*</b>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées</li> <li>▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	
Autocars	Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUcp
- sUjo**
- DG
- sUjoAd
- sUjoAm
- sUjoAl
- Annexes
- sUnr
- sUs
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

c)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimum : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> supérieures ou égales à 330m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m<sup>2</sup> ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure ou égale à 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ 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 40m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

d)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

e)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 1 logement ou au moins 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAI

Annexes

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).  
Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.
2. 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.

### **Gestion du stationnement**

1. Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
2. Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

#### Voies et accès

sUC

a) Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

sUEcg

- des destinations et besoins des aménagements et *constructions\** ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

sUEt1

b) Dispositions concernant les accès

sUEmin

1. Tout accès direct sur les autoroutes, mentionnées à l'Annexe 3 du règlement, est interdit.
2. Sauf impossibilité d'assurer la desserte des *constructions\** et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :
3. l'accès direct sur les boulevards urbains multimodaux, mentionnés à l'Annexe 3 du règlement, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;
4. un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;
5. tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection
6. les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

sUeE

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAI

Annexes

c). Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

1. Les *constructions\** à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.
2. Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sUnr

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

sUs

sNt

## **Article 13 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- a) 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**

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

### **Eaux pluviales**

- e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) 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 immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9.

### **Défense incendie**

- 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).

# Annexes

sUA

## ANNEXES

sUBf

NOTA :

sUC

Les dispositions ci-après sont spécifiques à la zone sUjo : les annexes ainsi déclinées se substituent, point à point, à celles déclinées dans les annexes ou dispositions générales du présent règlement. Celles-ci conservent toutefois leur effet vis à vis de la zone sUjo en l'absence d'une annexe spécifiquement déclinée pour la zone.

sUEcg

## ANNEXE 6

sUEt1

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics mitoyens de la façade de l'îlot. Pour les façades d'îlot concernées par une bande à planter indiquée au document graphique, la limite intérieure de la bande à planter constitue la limite d'implantation possible des *constructions*\*.

sUEmin

## ANNEXE 7

### Limites séparatives

sUeE

Les articles 7.b et 7.c indiquent précisément les altimétries des limites séparatives en référence à la rue des Docks et au boulevard de Dunkerque. La présente annexe explicite graphiquement ces dispositions.

sUci

sUcp

sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

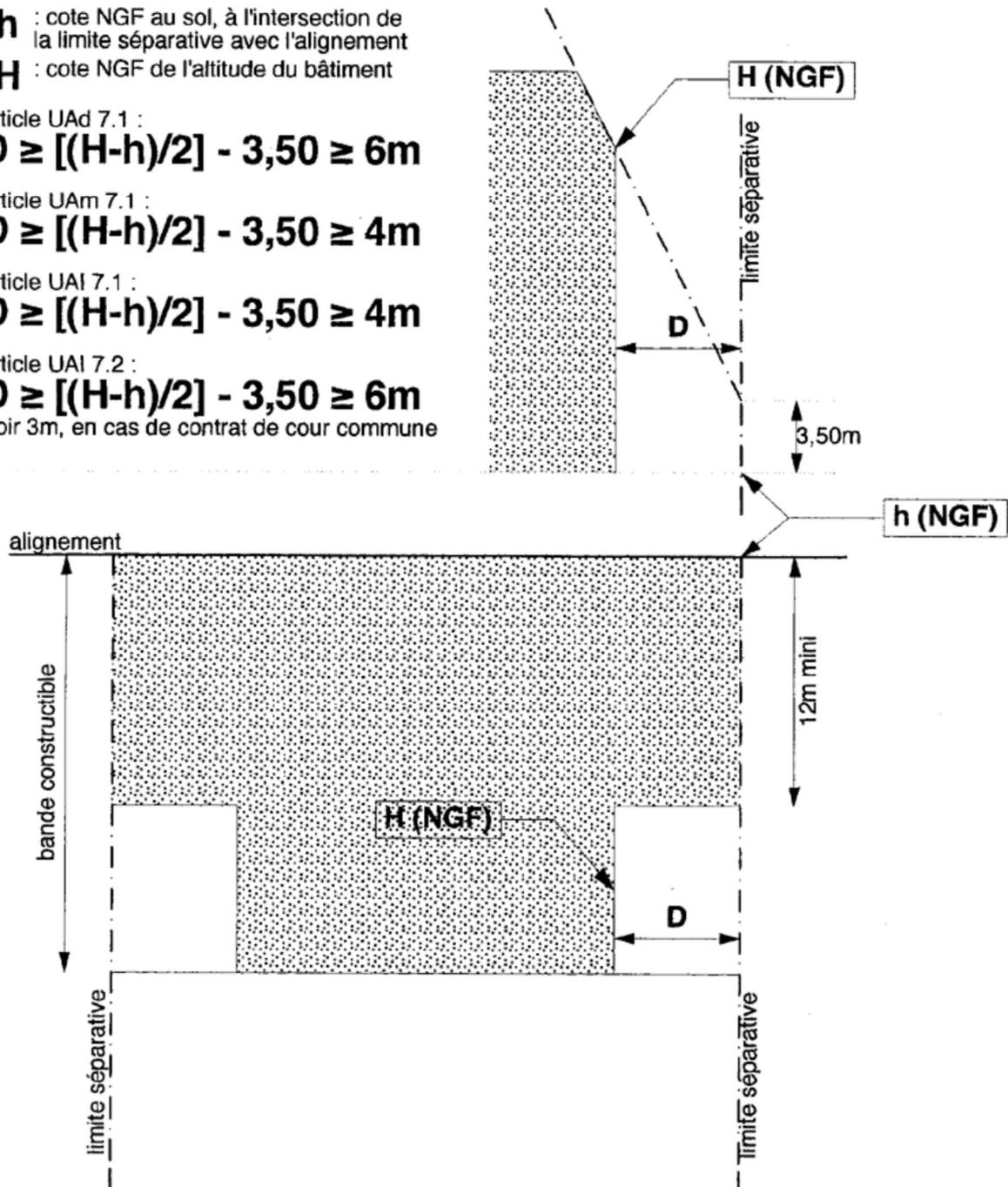
**h** : cote NGF au sol, à l'intersection de la limite séparative avec l'alignement  
**H** : cote NGF de l'altitude du bâtiment

article UAd 7.1 :  
 $D \geq [(H-h)/2] - 3,50 \geq 6m$

article UAm 7.1 :  
 $D \geq [(H-h)/2] - 3,50 \geq 4m$

article UAI 7.1 :  
 $D \geq [(H-h)/2] - 3,50 \geq 4m$

article UAI 7.2 :  
 $D \geq [(H-h)/2] - 3,50 \geq 6m$   
voir 3m, en cas de contrat de cour commune



ANNEXE 10

sUA

Définitions :

**Niveau du sol** : il se définit comme le sol après travaux et mise en place du revêtement définitif, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11.

sUBf

**Mode de calcul de la hauteur absolue des constructions\*** :

sUC

Hormis lorsque les hauteurs sont fixées par des indications en côte N.G.F. portées au document graphique :

sUEcg

La hauteur d'une construction se mesure par tranche de 20,00 mètres à compter de la limite latérale topographiquement la plus haute et dans l'axe de chacune desdites tranches, à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou le haut de l'acrotère.

sUEt1

Pour les *constructions\** sur voie ou espace public, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des *constructions\** ne peut dépasser plus de 2,00 mètres, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur. La façade arrière, après travaux, ne peut excéder de plus de 3,00 mètres la hauteur prescrite.

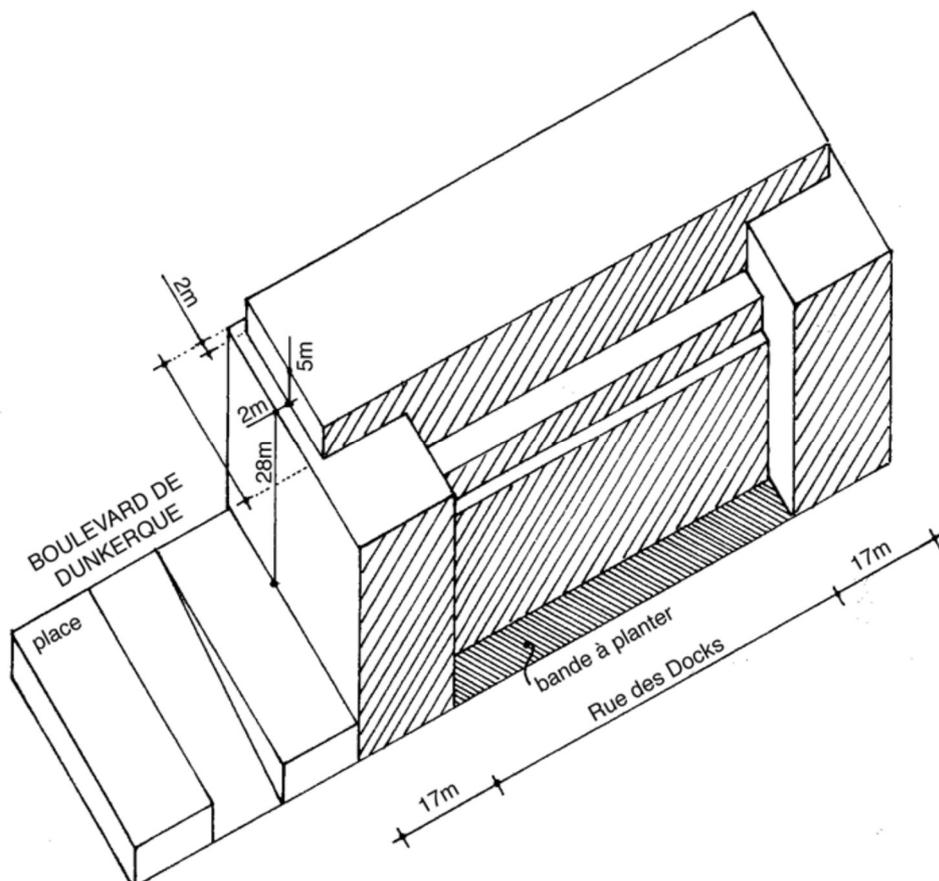
sUEmin

Pour les autres *constructions\** implantées sur un terrain en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de zone ou de secteur ; la hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 3,00 mètres la hauteur prescrite.

sUeE

sUci

sUcp



sUjo

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

**ANNEXE 11**

**Partie inférieure des façades à l'alignement et clôtures rue des Docks**

**Généralités :**

La rue des Docks, horizontale sur toute sa longueur, est bordée à l'ouest par le bâtiment des Docks ; la composition et l'ordonnancement de cet édifice exceptionnel doivent être pris en compte pour régler le séquençage et la volumétrie des *constructions\** projetées en vis-à-vis.

À ce titre, et afin de créer un ensemble ordonné le long de la rue face au soubassement du bâtiment des Docks, ainsi que pour assurer un accompagnement harmonieux de l'espace public constitué par la voie, les dispositions suivantes sont imposées :

**Parties inférieures des façades à l'alignement de la rue des Docks :**

à partir du sol fini de l'espace public jusqu'à une hauteur de 3,80 mètres (hauteur de la corniche de soubassement du bâtiment des Docks), les façades à l'alignement de la rue des Docks devront être traitées de manière spécifique : ce traitement, différencié de celui du reste de la façade, devra obligatoirement être conçu en référence au soubassement du bâtiment des Docks ; notamment par la mise en œuvre de matériaux qui s'apparentent à la pierre massive travaillée (appareillages, bossages cyclo-péens ou arrondis, bouchardages, etc.).

**Clôture :**

la réalisation de clôtures le long de la rue des Docks en limite d'espace public n'est pas impérative (article 11.4.3.1). Néanmoins, dans le cadre de l'ordonnancement de la partie inférieure des façades à l'alignement de la rue en vis-à-vis du bâtiment des Docks (paragraphe précédent), un dispositif architectural du type "pergola" devra obligatoirement être implanté en limite de l'espace public.

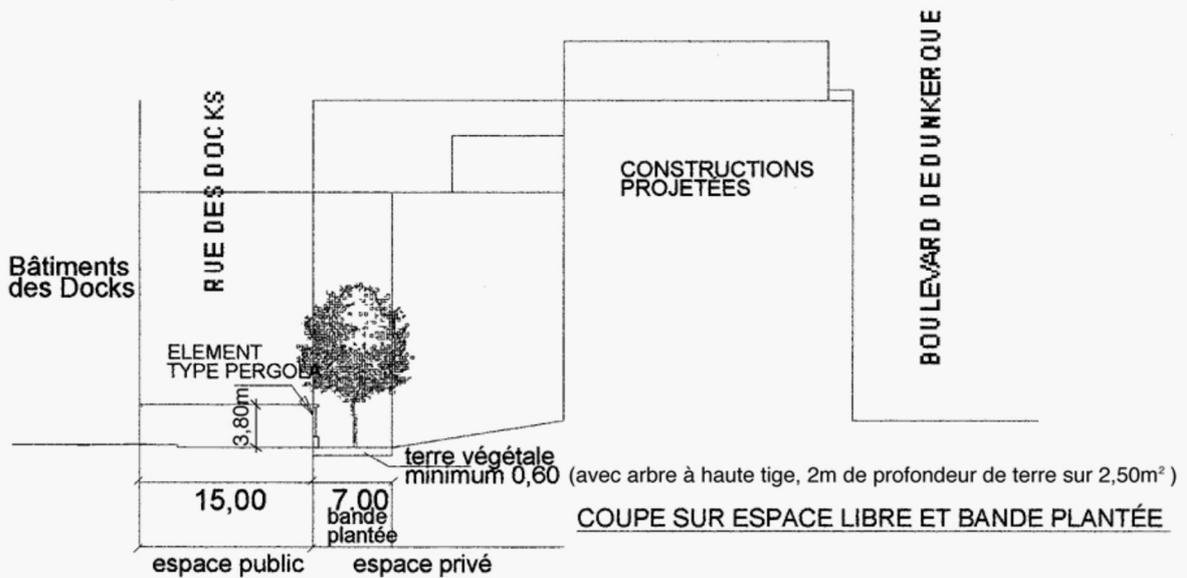
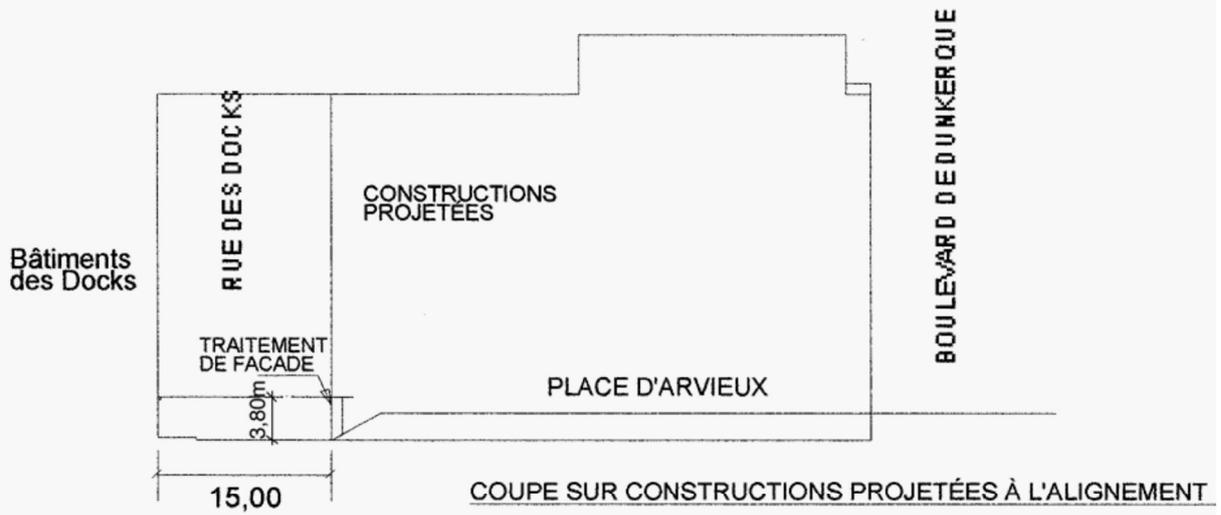
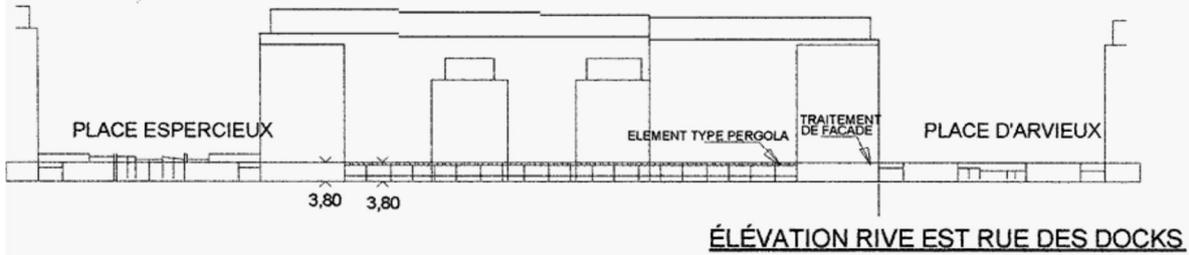
Ce dispositif devra s'élever impérativement à 3,80 mètres du sol fini de l'espace public pour assurer une continuité horizontale avec le traitement particulier des parties inférieures de façades à l'alignement de la rue des Docks.

Cet élément architectural, conçu préférentiellement en serrurerie, prendra appui sur un mur de 0,50 mètre d'épaisseur minimum, dont la hauteur peut varier depuis l'arasement au niveau du sol fini de l'espace public, jusqu'à 1,00 mètre au maximum. Le traitement de ce muret support de l'élément architectural type "pergola" sera homogène avec celui des parties inférieures des façades à l'alignement de la rue des Docks.

L'ensemble de ce motif architectural pourra si nécessaire intégrer un dispositif de protection afin de jouer le rôle de clôture.

Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation de cet élément architectural.

**ANNEXE 11**



sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

## **ANNEXE 17**

### **Terminologie**

#### **Caractère de la zone**

Le titre II comporte un préambule qui contient à titre indicatif une description très sommaire du caractère ou des caractères (type d'occupation des sols, typologie du bâti...) que l'on cherche à promouvoir dans ce secteur.

#### **Construction**

Construction, installation ou aménagement soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des *constructions\** par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des *constructions\** prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public. Cette règle sera rappelée et précisée dans les C.C.C.T. et fera l'objet d'une concertation entre les constructeurs et l'aménageur avant le dépôt des différents permis de construire.

#### **Projet commun**

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

#### **Équipement public**

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

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement.

#### **Ilot**

Un îlot est une partie de territoire délimité sur l'ensemble de son pourtour par des voies ou des espaces publics.

#### **Espaces publics**

Les espaces publics comprennent tous les espaces de statut public (voies, cheminements, places, *espaces végétalisés\**...), à l'exception des terrains d'assiette des équipements publics de superstructure (école, collège...).

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

**Implantation en continu des constructions\***

Le respect de cette contrainte se traduit par des *constructions\**, participant ou non à une même opération, implantées en mitoyenneté sans interruption de façade.

**Réhabilitation**

Opération réalisée sur une construction existante sans création de surfaces supplémentaire de plancher.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUcp

**sUjo**

DG

sUjoAd

sUjoAm

sUjoAl

Annexes

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUjo**

# Zones sUnr

La zone sUnr couvre le périmètre de l'OAP Théodora.

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Une OAP sectorielle précise notamment les conditions d'aménagement et d'équipements de cette zone, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement (volume L).

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

**sUnr**

sUs

sNt

---

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

### Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

Cf. l'OAP Théodora

### 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'OAP ;
  - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'OAP ; 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'OAP ; 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 et sociale

Cf. l'OAP Théodora

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

Ne sont pas soumis 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...

sUBf

sUC

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

Cf. l'OAP Théodora

sUEcg

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

Cf. l'OAP Théodora

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

**sUnr**

sUs

sNt

---

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

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

Cf. l'OAP Théodora

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

Cf. l'OAP Théodora

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

Cf. l'OAP Théodora

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des constructions\*

Cf. OAP Théodora et

sUC

#### a) Installations techniques

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

sUEcg

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

sUEt1

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

sUEmin

**Les installations techniques\* prenant place sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

sUeE

- 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.

sUci

sUCp

### Article 10 – Qualité des espaces libres

Cf. OAP Théodora

sUjo

sUnr

### Article 11 – Stationnement

Cf. OAP Théodora

sUs

sNt

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voies et accès

- a) Les *constructions*\* sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
- b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

### Article 13 – Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- a) 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

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

#### Eaux pluviales

- e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) 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**

sUA

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

sUBf

j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9a).

sUC

**Défense incendie**

sUEcg

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).

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

**sUnr**

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUnr**

# Zones sUs

Les zones sUs couvrent notamment la **ZAC Saint-Charles – Porte d’Aix**.

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les principaux termes techniques utilisés dans le présent règlement figurent dans l'annexe "terminologie de la zone sUs" du présent règlement / Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d’Utilité Publique (SUP)** s’imposent au PLUi.

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

**sUs**

sNt

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES ZONES sUs

### DG1 - Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Saint-Charles - Porte d'Aix", créée par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 1997 et ayant pour objet la reconstruction du quartier Saint-Charles - Porte d'Aix dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements de Marseille. Le périmètre de la ZAC, fixé par l'arrêté de création, est annexé au PLUi.

### DG2 - Champ d'application réglementaire

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux *constructions\** nouvelles, aux modifications ou extensions des *constructions légales\** existantes ainsi qu'aux changements de destination avec ou sans travaux, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.

### DG3 - Espaces publics

La planche détail 3 « Saint-Charles » fait figurer des « zones affectées à des espaces publics » qui correspondent des voies de circulation, des zones d'espaces publics aménagés principalement en faveur des piétons, des ouvrages publics et des installations d'intérêt général.

### DG4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions\** avoisinantes dérogeant à l'application stricte des articles 1 et 3 à 13 des dispositions particulières applicables à la zone sUs, ainsi qu'aux dispositions des plans ou documents annexés au règlement de la zone sUs (Article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme) peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer sur les permis de construire ou utiliser le sol.

### DG5 - Pièces à joindre aux demandes d'autorisation de construire

Les aménagements prescrits par le présent règlement font l'objet de plans détaillés établis conformément aux règles de l'art.

Le plan masse fera notamment ressortir la superficie du terrain et la répartition d'utilisation du sol en distinguant :

- l'emprise au sol des bâtiments (en élévation et en sous-sol).
- les parkings (au sol) non couverts.
- l'emprise des voies tertiaires.
- les *espaces végétalisés\**, comprenant, lorsqu'elles sont exigées, les aires de jeu pour enfants.

Le plan détaillé des *espaces végétalisés\** est fourni, au service instructeur, avec la demande d'autorisation de construire.

Des photographies présentant l'état des lieux et leur environnement, ainsi que des montages photographiques ou des maquettes justifiant l'insertion du projet dans le site sont exigées conformément à la loi 93.24 du 8 janvier 1993.

sUA

## DG6 - Servitudes relatives aux lignes et ouvrages du Métropolitain

sUBf

Le long des lignes et ouvrages du métro tels que figurés aux documents graphiques,

sUC

- dans une bande de 50 mètres centrée sur l'axe des tubes en inter-stations souterraines,
- dans une bande de 20 mètres mesurée à la verticale et à l'extérieur des murs des stations souterraines et des accès à celles-ci.

sUEcg

Toute construction ou installation soumise ou non à autorisation doit respecter l'intégrité des lignes et ouvrages présents ou à venir. Le cas échéant, l'observation de prescriptions spéciales peut être exigée. Toutefois, le long des ouvrages du métro situés à faible profondeur ou en émergence la réalisation des réseaux est soumise à autorisation préalable de la part de l'exploitant dès lors qu'ils sont sur les ouvrages ou à moins de trois mètres des ouvrages.

sUEt1

sUEmin

## DG7 - Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

L'aménagement des voiries doit être établi en accord avec le Service de la Prévention du Bataillon des Marins Pompiers de Marseille et les aires de stationnement pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent être aménagées de manière à éviter des perturbations dans les fonctionnements des voies primaires.

sUeE

Les espaces compris entre deux *constructions*\* non contiguës ou entre une construction et la clôture de la propriété doivent être d'un accès aisé et d'une largeur suffisante pour permettre le passage et le bon fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

sUci

sUCp

## DG8 - Lutte contre le bruit

Dans une bande de 400 mètres de largeur centrée sur l'axe des voies, les dispositifs concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres s'appliquent aux *constructions*\* nouvelles à l'exception des travaux de peu d'importance portant sur des immeubles existants.

sUjo

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsque le constructeur apporte la preuve que le contexte géographique local (notamment la topographie ou le tissu urbain) fait que les *constructions*\* ne sont pas exposées à un niveau de bruit, calculé à deux mètres en avant des façades, supérieur à 65 dBA (Indice Leq).

sUnr

sUs

sNt

## DG9 - Détachement de parcelles

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement doivent présenter des conditions satisfaisantes d'urbanisation en ce qui concerne leur forme, leur accès et leur possibilité de desserte par les divers réseaux publics, et doivent satisfaire aux dispositions du règlement sanitaire départemental et à celles de l'article 13.

## **DG10 - Ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques sont intégrés aux *constructions légales\** existantes ou envisagées.

En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

## **DG11 - Constructions en sous-sol**

Les *constructions\** en sous-sol seront refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique.

Malgré les dispositions relatives à l'implantation des *constructions\** par rapport aux propriétés voisines et à l'alignement sur les voies publiques, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux espaces plantés, les *constructions\** en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

## **DG12 - Sites ou vestiges archéologiques**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions\** sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **DG13 - Reconstitution ou restauration**

Nonobstant l'article 2.3 des dispositions générales du règlement, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de plancher détruits à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation) peut être autorisée hors règles d'emprise au sol, de densité, de hauteur absolue pour motifs techniques et de sécurité, à condition que ladite reconstruction :

- s'inscrive strictement dans le volume des *constructions\** endommagées,
- ait pour objet la réalisation de bâtiments ayant une destination identique à celle antérieurement existante et sous réserve que cette destination soit compatible avec la vocation de la zone considérée (cf. articles 1 et 2 des dispositions particulières à la zone sUs),
- soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

## DG14 - Dispositions particulières pour les équipements publics

sUA

### 1. Aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques\** ou *voies\**, compte tenu de la nature des *constructions\**, 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.

sUBf

sUC

### 2. Hauteur et emprise au sol

Les dispositions prévues dans le présent règlement sUs relatives à la hauteur ou à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles de la zone sUs.

sUEcg

sUEt1

## DG15 - Réhabilitation des *constructions\** existantes

Lorsqu'une *construction légale\** existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de cette construction avec les dites règles ou qui n'aggravent pas sa situation au regard du présent règlement sUs.

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

## AFFECTATION 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 (■).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Interdites
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	Autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	Autorisées
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>	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics*</b>	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>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autorisées
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>	

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

<b>Autres constructions*, activités, usages et affectations des sols</b>	cf. détail ci-dessous	<b>sUA</b>
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdits	<b>sUBf</b>
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Admises sous condition (cf. article 1.d)	<b>sUC</b>
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisées	

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

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

c) 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...) **ainsi que la modification ou l'extension des installations classées existantes** qui ne sont pas de nature à porter atteinte, pour le voisinage, à la salubrité ou à la sécurité.

d) Sont admis l'affouillement et l'exhaussement du sol que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysagé du site.

e) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble de la Z.A.C. Saint-Charles - Porte d'Aix est de 165 000 m<sup>2</sup>.

Certains îlots comportant, à la date de la création de la Z.A.C., des bâtiments existants en état ou devant être réhabilités, la surface de plancher globale est décomposée en deux : la première est celle que le règlement de la zone sUs autorise sur la part libre de construction de l'ensemble des terrains ; la seconde, celle qu'il autorisera, à terme (cas de démolition ou de restructuration lourde) sur les terrains d'assiette des bâtiments existants.

SURFACES TO-TALES sUs	Surface globale terrains d'emprise	surface de plancher terrains libres	surface de plancher terrains bâtis	surface de plancher globale
	52 000 m <sup>2</sup>	120 000 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>	165 000 m <sup>2</sup>

**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...

### **Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

sUA

Ne sont pas soumis 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...

sUBf

sUC

### Article 4 – Emprise au sol des *constructions*\*

Non réglementé.

sUEcg

### Article 5 – Hauteur des *constructions*\*

sUEt1

a) Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

1. elle ne peut pas dépasser les côtes de plafond des hauteurs des *constructions*\* indiquées au règlement graphique (planche détail 3 « Saint-Charles ») ;

sUEmin

la côte de plafond des hauteurs fixe le niveau maximal du point le plus élevé de la construction. Elle est indiquée au règlement graphique (planche détail 3 « Saint-Charles ») en valeur absolue (côte NGF) ;

sUEE

2. elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits-enveloppes définis ci-après.

Toutefois, lorsque la hauteur résulte de l'application de l'alinéa 1° ci-dessus, certains éléments tels que souches de conduits ou cheminées, peuvent la dépasser de 1 mètre au maximum, à condition que ces éléments soient implantés au moins à 5 mètres en arrière de la verticale du gabarit-enveloppe en bordure de voie. Les superstructures telles que chaufferies, locaux de machineries d'ascenseurs, de conditionnement d'air, etc., ne peuvent bénéficier pas de cette règle de dépassement.

sUci

sUCp

Le cas échéant, il peut être fait appel, dans la définition des gabarits-enveloppes ci-dessous, aux dispositions des articles 7.c.1. et 7.c.2. relatives à leur point d'attache dans le cas de contrat de cours commune ou de droits de vues.

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

b) Gabarit-enveloppe en bordure de voie publique ou privée

1. Cas général

Le gabarit-enveloppe en bordure des espaces publics, voies publiques ou privées s'applique exclusivement aux *constructions\** et parties de *constructions\** bordant ces espaces et voies, et situés à l'intérieur d'une bande de 17 mètres à partir de l'alignement.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- d'une verticale dont le sommet est indiqué au document graphique en valeur absolue (côte NGF).

Nota : dans le cas d'implantation des *constructions\** en retrait (article 6.c.2), la verticale est prise à l'aplomb dudit retrait.

- d'une oblique de pente 3/1 élevée à partir du sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

Le règlement graphique (planche détail 3 « Saint-Charles ») précise deux cas de verticales :

1.1. lorsque la côte définissant le sommet de la verticale est encadrée, les façades des *constructions\** concernées, acrotère et garde-corps éventuels compris, devront impérativement atteindre la hauteur de ladite verticale et la tenir sur la totalité de leur développé le long de la voie ou espace public, nonobstant l'application du droit de recul ou interruption partiels, défini à l'article 6.b. ci-dessous ;

1.2. lorsque la côte définissant le sommet de la verticale est soulignée, les façades des *constructions\** concernées, acrotère et garde-corps éventuels compris, devront au plus atteindre la hauteur de ladite verticale.

2. Dispositions applicables aux *constructions\** situées à l'angle des voies.

Pour une construction située à l'intersection de voies ou d'une place et d'une voie, la hauteur la plus élevée de la verticale du gabarit-enveloppe applicable en bordure de la première voie ou place pourra être maintenue en bordure de l'autre, pour des raisons d'architecture et d'environnement, dans la limite de la bande des 17 mètres afférente à la première, sous réserve que la hauteur la plus faible ne soit pas ainsi augmentée de plus de 6 mètres.

c) Gabarit-enveloppe en vis-à-vis des limites de la Z.A.C. ne correspondant pas à une voie publique.

Sous réserve de l'application des articles 7.a. et 7.b. ci-dessous, le gabarit-enveloppe au droit des parcelles contiguës à l'opération est défini par les dispositions suivantes :

- le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol dans l'état du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

Exceptionnellement, le niveau du sol après travaux peut être pris en compte dans les cas d'affouillement ou d'exhaussement autorisés dans le cadre du Code de l'urbanisme.

1. Au-delà d'une bande de 17 mètres comptée à partir de l'alignement.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

d'une verticale dont la hauteur « H », exprimée en mètres, est définie par l'expression suivante :

$$H = P + 3.00 + D$$

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

P étant le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative ; D étant la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre cette limite et toute construction d'une hauteur supérieure à 4,50 mètres située sur le fond voisin. Cette distance D est limitée à son point de rencontre avec la bande de 17 m afférente au fonds voisin et n'est prise en compte qu'à concurrence de 3 mètres.

sUA

- d'une oblique de pente 3/1, élevée à partir du sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

sUBf

Au droit d'un bâtiment en bon état, implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe ci-dessus défini pour être adossée à ce bâtiment, sans dépasser les limites extérieures de ses héberges.

sUC

2. dans la bande de 17 mètres comptée à partir de l'alignement.

sUEcg

Pour les façades ou parties de façades comportant des vues principales en vis-à-vis d'une limite de Z.A.C. située ou non dans la bande de 17 mètres, les dispositions énoncées à l'article 5.c.1 ci-dessus sont applicables, à l'exception du dernier alinéa.

sUEt1

Lorsque les façades des *constructions\** en vis-à-vis ne sont pas parallèles, le prospect le plus faible entre ces parties de façades ne doit pas être inférieur aux 3/4 de (P + D)m, valeur moyenne de

sUEmin

(P + D) mesurée depuis le bâtiment le plus élevé.

- d) Gabarit-enveloppe des *constructions\** à édifier en vis-à-vis

sUeE

Les prospects déterminant les gabarits-enveloppes sont mesurés normalement aux façades et entre bâtiments projetés ou existants. Le point d'attache de la verticale est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des pièces principales du bâtiment en vis-à-vis s'éclairant sur la façade. Lorsque les façades des *constructions\** ou parties de construction en vis-à-vis ne sont pas parallèles, le prospect le plus faible entre ces parties de façades ne doit pas être inférieur aux 3/4 de Pm, valeur moyenne de P mesurée depuis le bâtiment le plus élevé.

sUci

sUCp

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 8, le gabarit-enveloppe doit satisfaire aux conditions suivantes :

sUjo

1. Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des vues principales se compose successivement :
  - d'une verticale de hauteur « H » égale au prospect P mesuré entre les *constructions\** en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :

sUnr

$$H = P + 4.00 \text{ m}$$

sUs

- d'une oblique de pente 3/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.
2. La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues principales que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini ci-dessus et appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des vues principales, est respecté.

sNt

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

a) Tout bâtiment à construire doit être implanté dans les emprises constructibles figurées au document graphique, à l'intérieur des secteurs correspondants aux affectations mentionnées à l'article DG3 du règlement de la zone sUs, et lorsque le document le précise, à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer telles qu'elles y sont définies ou au-delà des marges de recul identifiées sur le règlement graphique.

b) Le long des alignements imposés

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie ou d'un espace public bordés d'un tireté rouge doit être implantée à l'alignement figuré par ce tireté.

Aucune saillie des fondations et sous-sols des *constructions*\* par rapport au plan vertical passant par la limite d'implantation définie au premier alinéa du présent article n'est autorisée.

c) Autres emprises publiques

1. Le long des limites d'implantation des *constructions*\* indiquées aux documents graphiques : la partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire doit être édifiée à l'alignement. Néanmoins, dans le respect de l'environnement architectural, des retraits ou interruptions par rapport à la limite susvisée peuvent être admis pour toute façade de longueur totale supérieure à 25 mètres en alignement sur ladite voie, sans toutefois pouvoir concerner plus de trente pour cent (30 %) du linéaire de ladite façade.
2. Implantation libre : sur les zones constructibles non bordées d'une limite d'implantation ou d'un alignement imposé, l'implantation des fronts de bâtiments est libre, dans les limites de l'emprise concernée.

Aucune saillie des fondations et sous-sols des *constructions*\* par rapport au plan vertical passant par la limite d'implantation définie au premier alinéa du présent article n'est autorisée.

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

À l'intérieur de la zone sUs, chaque construction conservée supportera les servitudes qui résulteront pour elle des dispositions des documents graphiques notamment en application des dispositions de l'article 5.d.

a) Implantation dans la bande de 17 mètres

Pour tous les terrains ou parties de terrains riverains de la voie (publique ou privée), les *constructions*\* à édifier à l'intérieur d'une bande de 17 mètres de largeur mesurée parallèlement à la voie, seront implantées en limites séparatives aboutissant à l'alignement.

Les façades ou parties de façade de ces *constructions*\*, à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative, elle-même comprise ou non dans la bande de 17 m, ne peuvent comporter de vues principales qu'à condition qu'elles respectent, au droit de cette limite, un prospect minimum de 6 mètres, ou qu'il soit fait application des dispositions définies à l'article 7.c. (Cours communes et droits de vues).

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

b) Implantation au-delà la bande de 17 mètres

sUA

Les *constructions*\* à édifier au-delà de la bande de 17 m peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsqu'elles ne le sont pas, et excepté s'il est fait application des dispositions de l'article 7.c (cours communes et droits de vues), un prospect minimum de 3 mètres est exigé au droit de la limite séparative, porté à 6 mètres minimum si la façade, ou partie de façade, de ces *constructions*\* comporte des vues principales.

sUBf

sUC

Nonobstant les dispositions énoncées aux articles 7.a et 7.b ci-dessus, l'implantation en limite séparative d'une construction située ou non dans la bande de 17 mètres pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte, soit aux conditions d'habitabilité aux pièces d'un bâtiment voisin en bon état, soit à l'aspect du paysage urbain.

sUEcg

c) Cours communes et droit de vues

sUEt1

1. Cours communes

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 1,90 mètres de celle-ci.

sUEmin

L'édification des *constructions*\* en limite d'une cour commune relève de l'application des règles définies aux articles 8 et 5.d, ou, le cas échéant, à l'article 5.c. La servitude de cour commune sera instituée par acte authentique.

sUeE

2. Droits de vues

L'édification des façades bénéficiant d'un contrat de droits de vues relève de l'application des règles définies aux articles 8 et 5.d.

sUci

sUCp

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

À l'intérieur de la zone sUs, chaque construction conservée supportera les servitudes qui résulteront pour elle des dispositions des documents graphiques, notamment en application des dispositions de l'article 5.d.

sUjo

sUnr

Les façades ou parties de façade des *constructions*\* en vis-à-vis, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

sUs

La largeur des vues principales sera au moins égale à 6 mètres. Néanmoins, dans le respect de l'environnement architectural, la largeur de la partie de façade d'où est prise la dite vue principale pourra être inférieure à 6 mètres à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

sNt

---

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

#### a) Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les *constructions*\* par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Notamment, pour éviter de créer ou de laisser à découvert les murs-pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie pourra être soit réduite, soit augmentée sans créer de décalage supérieur à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux *constructions*\* contiguës.

#### b) Parement des façades

Les raccords de tout bâtiment au sol fini des rues ou aux ouvrages publics (jardins, paliers ou escaliers) ainsi que tout seuil (seuil d'embranchement, de vitrine, de passage sous porche, de rampe d'accès pour personne à mobilité réduite...) seront assurés par une vêtiture de façades, quelle qu'en soit le matériau (pierre naturelle ou reconstituée, béton poli...) comportant une retombée dans le même matériau engagée de dix centimètres minimum sous le niveau fini du sol de la rue.

Tout revêtement de façades sera scellé et bénéficiera d'une épaisseur d'au moins six centimètres sur une hauteur d'un mètre cinquante moyen au-dessus du niveau fini de la rue, mesurée à l'axe de tranches de vingt mètres sur le développé des façades.

#### c) Émergences techniques

L'espace public ne pouvant supporter aucune émergence technique des opérations privées, chaque opération devra comporter, dans son emprise, les réservations de l'ensemble des locaux techniques nécessaires, tels qu'ils résulteront d'une consultation préalable et exhaustive, par le pétitionnaire, des concessionnaires et gestionnaires des services publics. La décision de conserver ou de supprimer l'une ou l'autre de ces réservations sera prise par l'exploitant du réseau ou le service concerné au moment du Permis de Construire.

Inversement, chaque fois qu'il est possible, l'ensemble des coffrets techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux sera réuni pour chaque immeuble dans un local commun directement accessible depuis la rue ; la porte donnant accès à ce local sera intégrée dans la composition architecturale de la façade d'entrée de l'immeuble. À défaut, les coffrets, armoires, etc., liés à l'exploitation des réseaux publics, devront être incorporés aux façades ; le parement vu desdits coffrets et armoires devant être de même nature que celui des façades, et au même nu.

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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

Les boîtiers doivent être implantés 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.

sUA

sUBf

d) Rez-de-chaussée

La hauteur moyenne libre des rez-de-chaussée est de trois mètres cinquante minimum pour l'ensemble des bâtiments de la zone sUs à l'exception de ceux des bâtiments situés sur la place Jules Guesde, pour lesquels cette hauteur est portée à quatre mètres minimum.

sUC

Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini de l'espace public, mesuré au pied du bâtiment, et à l'axe de tranches théoriques de trente mètres mesurées parallèlement à la façade.

sUEcg

Toutefois, dans le cas d'une utilisation exclusivement tertiaire ou résidentielle du rez-de-chaussée (éventuellement surélevé), ces hauteurs définissent le niveau inférieur du premier plancher supérieur.

sUEt1

e) Toitures

Les toitures des bâtiments seront recouvertes de tuiles, en cohérence de traitement de l'usage local. Les tropéziennes - terrasses traitées en creux dans la continuité d'une toiture - sont interdites à l'exception de toitures terrasses traitées comme des terrasses accessibles et végétalisées sur la totalité de leur emprises. Pour ces cas, les installations techniques devront s'intégrer au volume défini à l'article 5.

sUEmin

sUeE

f) Ouvrages de couronnement et corniches.

Exceptionnellement, et si le traitement des volumes le justifie, il sera possible de donner aux corniches ou couronnements d'attique une ampleur telle qu'un dépassement du gabarit enveloppe soit sollicité.

sUci

g) Clôtures

La clôture implantée en limite séparative, lorsqu'elle intercepte des prospects réglementaires résultant des dispositions des documents graphiques ou de celles des articles 7.1 et 7.2, doit être à claire-voie, avec des parties pleines ne dépassant pas le cinquième de sa surface. Elle peut toutefois être édifiée sur un mur bahut ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur. Sa hauteur totale, mur bahut compris le cas échéant, ne peut être supérieure à 2 mètres.

sUCp

sUjo

Toutefois, à titre transitoire et dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'habitabilité des pièces principales, lorsque le mur qui sépare les terrains concernés présente une hauteur au plus égale à 4,50 mètres mesurée à partir de la surface de nivellement, les dispositions ci-dessus définies pourront n'être appliquées qu'à l'époque de la reconstruction dudit mur.

sUnr

sUs

## Article 10 – Qualité des espaces libres

sNt

a) La superficie minimale des espaces libres privés ( $S_{el}$ ) est fixée à 50% de la superficie  $S$  de la partie du terrain située au-delà de la bande des 17 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

$$S_{el} = 0,5 \times S$$

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

Les espaces libres doivent présenter des dimensions et une configuration permettant le développement complet des plantations réglementaires. Ils seront aménagés de préférence en contiguïté des espaces libres existants le cas échéant sur les terrains voisins.

b) L'aménagement des espaces libres doit comporter un traitement végétal (dit "espace végétalisé") d'une surface globale ( $S_v$ ) composée prioritairement d'une surface d'espace végétalisé réalisé en pleine terre ( $S_{pt}$ ) et, le cas échéant, d'une surface complémentaire d'espace végétalisé réalisé sur dalle ( $S_d$ ), les conditions suivantes devant être satisfaites :

$$S_{pt} + 0,5 \times S_d \geq 0,5 \times S_{el}$$

Le complément rapporté (sur dalle, sous-sol enterré, ...) aura une épaisseur de terre d'au moins un mètre cinquante (non compris la couche drainante).

Les terrasses sur dalles plantées dont le niveau se situe à plus de 1,5 m au-dessus du niveau d'accès au terrain ne peuvent, à l'exception de l'îlot Bernard Du Bois Est, être comptées ni au titre des espaces libres de construction ni au titre des *espaces végétalisés*\*.

c) Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Le nombre d'arbres à moyen (plus de quinze mètres adultes) et grand développements (plus de vingt-cinq mètres adultes) devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m<sup>2</sup> de la superficie totale des espaces libres du terrain.

On privilégiera un positionnement auprès des terrains voisins plantés. On privilégiera à nouveau, et tout particulièrement, une grande biodiversité dans la mesure où les végétaux seront choisis dans la série végétale méditerranéenne adaptée à la ville.

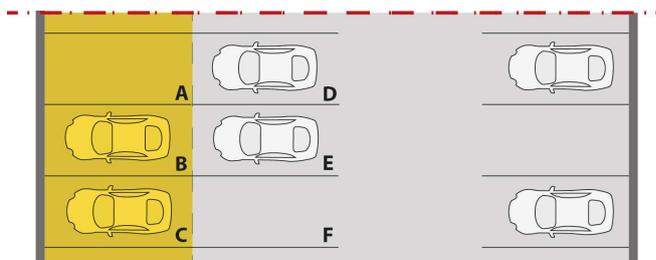
Ces végétaux structurants s'entendent non compris les arbres à petit développement, les arbustes tapissants, gazons, etc., qui constituent le projet paysager.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain ne leur permette pas de se développer convenablement sur la surface d'espace libre réglementaire. Toutefois, cette disposition n'est pas impérative dans la bande des dix-sept mètres.

## Article 11 – Stationnement

### Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain*\* ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des *constructions*\* ; une *place commandée ou superposée*\* est comptabilisée comme 0,5 place.



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.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

- 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 880m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 590m<sup>2</sup> de logements et 290m<sup>2</sup> de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup>
      - $590/70 = 8,4$  places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup>
      - $290/100 = 2,9$  arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- 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 m<sup>2</sup> qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

▪ <b>Logement*</b> ▪ <b>Hébergement*</b>	
Voitures	en zone de bonne desserte*
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement créées.</li> <li>▪ 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 ou au moins 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li> </ul> <p>Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux <i>constructions*</i> affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.</p> <p>En outre, pour les <i>constructions*</i> dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ 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 ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</li> </ul>	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs**
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » réalisées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li></ul>
Vélos	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ pour les <i>constructions</i>* nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li><li>▪ 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 1 logement ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</li></ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

b)

▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*		
Voitures	en zone de bonne desserte*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ minimum : 1 place de stationnement, par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées</li> <li>▪ maximum : 1 place de stationnement, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	
Autocars	Pour les <i>constructions*</i> nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).	

- sUA
- sUBf
- sUC
- sUEcg
- sUEt1
- sUEmin
- sUeE
- sUci
- sUCp
- sUjo
- sUnr
- sUs**
- sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

c)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail*</b></li> <li>▪ <b>Restauration*</b></li> <li>▪ <b>Commerce de gros*</b></li> <li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</b></li> <li>▪ <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</b></li> </ul>	
Voitures	<p style="text-align: center;"><i>en zone de bonne desserte*</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées;</li> <li>▪ toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les <i>constructions*</i> ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ pour les <i>constructions*</i> supérieures à 330m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m<sup>2</sup> ou au moins 40m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure à 330m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><i>Hors zone de bonne desserte*</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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 40m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	<p>Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>
Vélos	<p>Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs

d)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cinéma*</b></li> <li>▪ <b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*</b></li> <li>▪ <b>Salles d'art et de spectacles*</b></li> <li>▪ <b>Équipements sportifs*</b></li> <li>▪ <b>Autres équipements recevant du public*</b></li> <li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition*</b></li> </ul>		
Voitures	en zone de bonne desserte*	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Au moins 1 m <sup>2</sup> de stationnement vélo par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 plus de 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	

sUA

sUBf

sUC

sUEcg

sUEt1

sUEmin

e)

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bureau*</b></li> </ul>		
Voitures	en zone de bonne desserte*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 plus de 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

sNt

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

f)

<b>▪ Industrie*</b> <b>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>		
Voitures	en zone de bonne desserte*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 plus de 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	

g)

<b>▪ Entrepôt*</b>		
Voitures	en zone de bonne desserte*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> <li>▪ 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<sup>2</sup>.</li> </ul>
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</li> </ul>	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m <sup>2</sup> par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 plus de 1 logement ou au moins 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	

h) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

i) 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) ;

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**sUA**

- j) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.

**sUBf**

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

**sUC**

Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

**sUEcg**

- Les *constructions*\* concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;

**sUEt1**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions*\* ;

**sUEmin**

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

**sUeE**

- La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

**sUci**

### **Gestion du stationnement**

1. Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
2. Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

**sUCp**

**sUjo**

**sUnr**

**sUs**

**sNt**

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### Voies et accès

- a) Les *constructions*\* sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
- b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

### Article 13 – Desserte par les réseaux

#### Eau potable

- a) 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

- b) Toutes *constructions*\* ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

#### Eaux pluviales

- e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) 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**

sUA

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

sUBf

j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9c).

sUC

**Défense incendie**

sUEcg

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).

sUEt1

sUEmin

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

**sUs**

sNt

---

## ANNEXES

---

### Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et ses décrets subséquents. Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines,
- ateliers,
- dépôts,
- chantiers,

et de manière générale à toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée. Elles sont soumises :

- soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :
  - La commodité du voisinage,
  - La sécurité,
  - La salubrité publique,
  - La protection de la nature et de l'environnement,
  - La conservation des sites et monuments.
- soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

En application de la loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n°1001 intitulées "Installations Classées pour la Protection de l'Environnement" et éditées par le Journal Officiel :

- Tome I : Textes généraux, Nomenclature ;
- Tome II : Arrêtés types ;
- Tome III : 1ère partie et 2ème partie : Arrêtés, Circulaires et Instructions.

### Terminologie de la zone sUs

- **Alignement**

L'alignement est la délimitation des voies publiques au droit des terrains riverains.

- **Bande des dix-sept mètres.**

La bande des dix-sept mètres détermine, en bordure de voie, une zone où les *constructions*\* doivent, en principe, être préférentiellement édifiées afin d'assurer la continuité des bâtiments sur rue.

En bordure des voies publiques ou privées, cette bande est mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sUs**

Sa largeur, ou bande de dix-sept mètres, est fixée uniformément à cette côte. Au droit d'un terrain ou d'une partie de terrain de profondeur inférieure à dix-sept mètres, cette bande est limitée à cette profondeur.

**sUA**

▪ **Cour**

**sUBf**

On appelle cour les espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation et de travail des bâtiments qui les bordent peuvent prendre jour et air.

**sUC**

Les cours peuvent être aménagées sur dalle-terrasse, ou être couvertes d'une superstructure constituée d'un matériau transparent à condition d'être équipées d'un dispositif de ventilation approprié.

**sUEcg**

▪ **Courette**

**sUEt1**

On appelle courette une cour de dimension réduite sur laquelle aucune pièce d'habitation ou de travail ne peut prendre de vue principale.

▪ **Destination des locaux**

**sUEmin**

Les destinations visées dans le présent règlement sont définies ci-après :

**sUeE**

▪ **Habitation**

Sont destinés à l'habitation tous les logements y compris les logements de fonction, les loges de gardiens et les chambres de service.

**sUci**

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes.

**sUCp**

▪ **Ambassades, consulats, légations et organisations internationales publiques**

**sUjo**

Cette destination inclut les locaux visés par les conventions de Vienne des 18 Avril 1961 et 24 Avril 1963.

**sUnr**

▪ **Hôtels**

Cette catégorie comprend les hôtels de tourisme, les résidences hôtelières, les meublés et les résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986. Les foyers-logements gérés par des organismes agréés sont assimilés à des hôtels.

**sUs**

▪ **Équipements ou établissements collectifs privés**

Cette catégorie comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, culturels, sportifs, etc.).

Les foyers-logements sont assimilés à cette destination.

**sNt**

▪ **Activités**

Cette catégorie regroupe les activités commerciales, les activités industrielles, artisanales ou de services.

▪ **Grands magasins**

Est considéré comme grand magasin tout bâtiment de plusieurs niveaux affectés au commerce de détail, comprenant au minimum soit 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente, soit 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.

Les locaux d'un grand magasin doivent être affectés principalement à la vente au détail, les surfaces complémentaires ne pouvant supporter que des affectations directement liées à l'activité et au fonctionnement du bâtiment.

▪ **Bureaux et équipements tertiaires**

Cette catégorie comprend les locaux et annexes où sont exercées des fonctions dépendant d'organismes et d'administrations, publics ou privés, autres que celles visées au paragraphe ci-dessus, et notamment à des activités ou fonctions :

- De direction, de services, de recherche, d'étude, de gestion, de conseil ou d'ingénierie, y compris les bureaux de dessin ou les bureaux destinés à des applications informatiques ;
- De direction d'une entreprise industrielle ou commerciale, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.
- De reprographie, imprimerie, laboratoires, fabrication de prototypes, de maquettes, de produits à forte valeur ajoutée, dépendantes des utilisateurs de l'immeuble de bureaux.
- De recherche fondamentale ou appliquée.

▪ **Fuseaux de protection**

Les dispositifs des fuseaux visent à protéger un site ou un monument caractéristique. Ils sont constitués par des plans et des surfaces gauches limitant la hauteur des *constructions*\* (souches de cheminées comprises).

▪ **Gabarit-enveloppe**

On appelle gabarit-enveloppe l'ensemble des lignes (droites ou courbes) qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les *constructions*\*. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement, le retrait obligatoire ou la limite qui s'y substitue, soit à la limite de la Z.A.C., soit au périmètre des cours, y compris des cours couvertes.

▪ **Pièces principales d'habitation**

Les pièces principales d'habitation sont destinées, dans les logements, les foyers et les chambres isolées, au séjour et au sommeil d'une manière continue.

▪ **Pièces principales non affectées à l'habitation.**

sUA

Les pièces principales non affectées à l'habitation sont destinées au séjour et au travail d'une manière continue.

sUBf

▪ **Pièces de service**

Sont considérées comme pièces de service tous locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salles d'eau, WC, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salles de conférences, etc.).

sUC

▪ **Plafond des hauteurs**

Le plafond des hauteurs est l'altitude limite que doivent respecter les *constructions*\*.

sUEcg

sUEt1

▪ **Pleine terre**

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

sUEmin

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages du métropolitain, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un ouvrage de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux *constructions*\* en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

sUeE

sUci

▪ **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect (P) est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis ou une limite de Z.A.C.

sUCp

sUjo

▪ **Saillie**

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse du gabarit-enveloppe.

sUnr

▪ **Terrain**

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

sUs

sNt

▪ **Vue principale d'habitation**

Une vue principale d'habitation est issue d'une baie éclairant une pièce principale d'habitation.

▪ **Vue principale autre que d'habitation**

Une vue principale autre que d'habitation est issue d'une baie éclairant une pièce principale autre que d'habitation.

- **Vue secondaire**

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale. Elle ne bénéficie pas nécessairement d'un prospect tel que défini à l'article 5.

# Zones sNt

sUA

sUBf

sUC

## 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 sNt correspondent aux **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)** déterminés en zone naturelle, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Elles sont constituées par les zones suivantes :

**sNt1** **STECAL Notre-Dame des Anges, à Allauch**, dédié à la création, en zone naturelle, d'un site à vocation de refuge pour chats, chiens et équidés ainsi que d'un cimetière pour les chats et les chiens.

sUEcg

sUEt1

sUEmin

sUeE

## Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

**sNt**

---

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

### Article 1 – Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) En sNt1, seuls sont autorisés les *constructions\**, installations et aménagements dédiés à la création :
- d'un site à vocation de refuge pour chats, chiens et équidés comprenant :
    - un bâtiment d'accueil et administratif, comprenant une chatterie, d'une surface de plancher de 700 m<sup>2</sup> maximum ;
    - trois bâtiments dédiés aux chiens et aux chats d'une surface de plancher totale de 500 m<sup>2</sup> maximum ;
    - un bâtiment dédié aux équidés d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> maximum ;
  - et d'un cimetière d'une superficie maximale de 3 000 m<sup>2</sup> pour chats et chiens ;
  - et d'un parking mutualisé d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>.

### Article 2 – Évolution des *constructions\** existantes

- a) Les *extensions\** et les changements de destinations sont interdits.

### Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5.

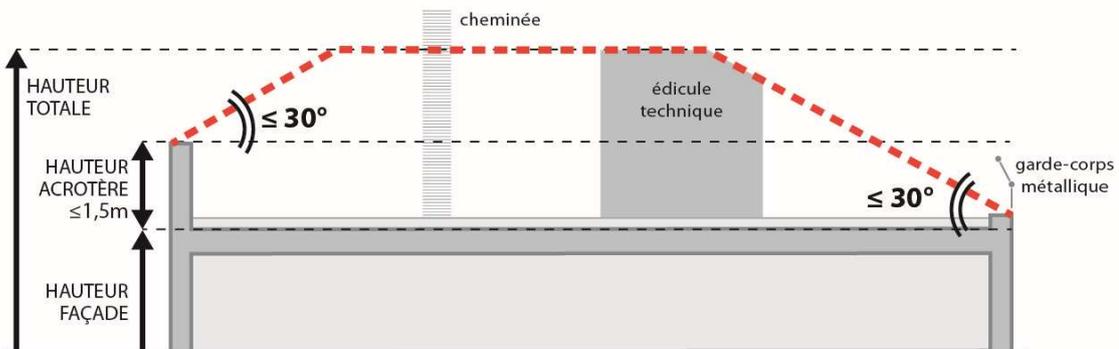
### Article 4 – Emprise au sol des constructions\*

- a) L'emprise au sol des constructions\* doit être contenue à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

### Article 5 – Hauteur des constructions\*

- a) La hauteur de façade\* des constructions\* projetée est inférieure ou égale à 4 mètres.
- b) La hauteur totale\* maximale des constructions\* projetée est 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<sup>e</sup> 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 mètres. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètres.

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<sup>e</sup> façade défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installés sans tenir compte de l'angle de 30°.

---

## 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 emprises publiques et voies

- a) Les *constructions*\* nouvelles doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

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

- a) Les *constructions*\* nouvelles doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

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

- a) Les *constructions*\* nouvelles doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

### Article 9 – Qualité des *constructions*\*

- a) 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.

sUC

sUEcg

### Toitures

- b) 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 %.
- c) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des *constructions*\*.

sUEt1

sUEmin

### Installations techniques

- d) Sur les façades, 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.
- e) 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.
- f) 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'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les boîtiers doivent être implantés 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.

sUeE

sUci

sUCp

sUjo

sUnr

sUs

### Clôtures

sNt

#### DIMENSION

- g) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel*\* est inférieure ou égale à 2 mètres.

## **TRAITEMENT**

- h) Les clôtures doivent être constituées :
- d'éléments ajourés (grillage, claustra...) ;
  - et/ou d'une haie vive ;
  - et/ou de pierres sèches.
- 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\**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- k) 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.
- l) 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.
- m) En outre, les clôtures doivent être relativement 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).  
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 des véhicules est assuré en dehors des *emprises publiques\** ou *voies\**, sur une aire dédiée et mutualisée pour l'ensemble des activités autorisées dans ce STECAL.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

### Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

- a) Pour accueillir des **constructions\*** nouvelles, le STECAL doit être desservi par une *voie\** 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.

sUC

sUEcg

- 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, 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.

sUEt1

Par ailleurs, cette *aire de retournement\** ne peut être réalisée :

sUEmin

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

sUeE

### Article 13 – Desserte par les réseaux

#### Eau potable

sUci

- a) 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.

sUCp

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

sUjo

#### Eaux usées

sUnr

- b) 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.
- c) 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.

sUs

sNt

#### Eaux pluviales

- d) 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

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence  
**RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES - sNt**

- e) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- f) 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**

- g) 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.
- h) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9f).

**Article 14 – Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité**

(Article spécifique aux STECAL pour assurer la conformité avec l'article L151-13 du Code de l'urbanisme)

- a) En sNt1, le réservoir d'eau situé au nord et le poste incendie situé au sud de la zone doivent, a minima, être maintenus en l'état.
- b) 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).