

# PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 - PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014 ET ADAPTATION DES SUPPORTS GRAPHIQUES

---

## NOTE DE SYNTHESE

Par délibération AEC 001-456/14/CC du 9 octobre 2014, Marseille Provence Métropole, à la demande de la ville de Marseille, a engagé la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille afin :

- d'une part de prendre en compte les impacts de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) concernant entre autres, la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des parcelles, la caducité des règlements de lotissements et de faire évoluer le document d'urbanisme en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.
- d'autre part d'adapter ses supports graphiques au format numérique.

Le PLU approuvé le 28 juin 2013 a déjà donné lieu à la suppression des COS et des superficies minimales des terrains dans la plupart des zones urbaines.  
En revanche ces deux dispositions ont été maintenues dans les quartiers dont les capacités d'accueil sont limitées par des équipements insuffisants et des fortes sensibilités paysagères (zones UM et UR).

Le PLU approuvé régleme également les COS et les superficies minimales dans certaines Zones d'Aménagement concertées (ZAC).

Ainsi, le projet de modification porte sur des adaptations concernant pour l'essentiel les règles de gabarit, de prospect mais aussi d'emprise au sol et d'espaces verts :

### **Zone UM (UM1 et UM2):**

Il est proposé la suppression des dispositions de l'article 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et l'article 14 (coefficient d'occupation du sol) avec rajout de la mention «sans objet».

Lorsque le stationnement est réalisé en sous-sol, il s'inscrit dans l'emprise au sol de la construction (art. 12.2.6).

- en zone **UM1** (H = 7,5 m) :  
L'emprise au sol des constructions est diminuée de 20% à 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération et limitée à 160 m<sup>2</sup> (art.9).
- en zone **UM2** (H = 7,5 m) :  
L'emprise au sol des constructions est diminuée de 30% à 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération et limitée à 180 m<sup>2</sup> (art.9).

### **Zone UR (UR1, UR2 et UR3) :**

Il est proposé la suppression des dispositions de l'article 5 et l'article 14 avec rajout de la mention «sans objet» et la non prise en compte de la surface des toitures terrasses

végétalisées au titre du pourcentage d'espaces végétalisés y compris en ce qui concerne les obligations de pleine terre (art. 13.2.6). Ainsi cette règle qui impose que le pourcentage d'espaces végétalisés soit réalisé au sol permettra de limiter l'artificialisation des terrains.

- en zone **UR1** (H = 7,5 m) :  
L'emprise au sol des constructions est diminuée de 1/3 à 25% de la surface d'assiette de l'opération (art.9).  
Lorsque le stationnement est réalisé en sous-sol, il s'inscrit dans l'emprise au sol de la construction (art. 12.2.6).

Quartiers en balcon en zone UR1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain (art.9 du règlement et 13.5.2 des dispositions générales du règlement).

- en zone **UR2** (H = 12 m) :  
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération (art.9).
- en zone **UR3** (H = 9 m) :  
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain du terrain d'assiette de l'opération lorsque ce terrain est supérieur à 600 m<sup>2</sup> (art.9).

#### **Lotissements :**

Suite aux dispositions de la loi ALUR sur les lotissements, ces derniers sont reclassés en zone UR2 (UR2L au PLU de 2013).

Cependant, au regard de leurs formes urbaines ou de leur structure parcellaire, sur les 18 lotissements, il est proposé de reclasser :

- 3 lotissements en zone UR3 (Barry, Le Paradou et Parc Beauchêne - 9<sup>ème</sup> arrondissement)
- 2 lotissements en zone UR1 (Cantogal - 9<sup>ème</sup> arrondissement et Les Terres du Château - 11<sup>ème</sup> arrondissement).

#### **Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :**

Il est proposé la suppression des dispositions de l'article 5 et l'article 14 avec rajout de la mention « sans objet » sur les ZAC : Sud Caillols, Château-Gombert, Hauts de Sainte Marthe, Vallon Régny et Valentine et de corriger certains chapeaux introductifs (abandon à la référence à la notion de densité).

Certaines dispositions réglementaires devenues sans objet ou obsolètes sont corrigées pour tenir compte de la suppression des COS et de la taille minimale des terrains dans les dispositions générales, dans les règlements des zones de plan de masse ou des autres ZAC.

L'annexe relative aux lotissements ayant gardé leurs règles propres est supprimée.

Enfin, les supports graphiques du PLU ont été modifiés pour être harmonisés avec les autres communes de Marseille Provence Métropole afin d'en faciliter l'utilisation numérique par les services instructeurs et la consultation par la population. Cette démarche s'inscrit également dans le processus normatif d'intégration du format CNIG (Conseil National de l'Information Géographique) conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. Certaines représentations d'emplacements réservés et leurs numéros figurant au tome 4 du règlement du PLU ont été mises en cohérence.

Le projet de modification a été soumis à une enquête publique du 9 février au 12 mars 2015. Le commissaire enquêteur a émis en conclusion un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Marseille avec les recommandations suivantes :

- Evolution de l'ER n° 106Z38 - Vallon de l'Ermite : modification du zonage UBt2 à

UBt1.

- Quartier Gratte Semelle : modification du zonage de UBt1 à UR1.
- Lotissement Barry : modification du zonage de UR3 à UR1.
- Lotissements Talabot et Roucas-Plage : application d'un velum de 9 m (hauteur maximale).

Il est proposé de suivre ces recommandations pour les deux lotissements.

Par contre, les modifications de zonage demandées sur le Vallon de l'Ermite (anciens tennis du Baou de Sormiou/ La Cayolle - 9<sup>ème</sup> arrondissement) intéressé par l'emplacement réservé n°106Z38 et du quartier Gratte Semelle - 7<sup>ème</sup> arrondissement, ne concernent pas l'objet de la présente modification du PLU et ne peuvent donc être prises en compte.

Les différentes pièces du PLU sont modifiées : rapport de présentation, règlement, documents graphiques et annexes.

Il est à préciser qu'un tome 0 du rapport de présentation est créé à l'occasion de cette modification n°1 du PLU en vue de recenser et présenter les évolutions du document d'urbanisme depuis son approbation le 28 juin 2013 et qui sera complété au fur et à mesure des procédures (mises à jour, modifications...).