

COMMENT LIRE LE RÈGLEMENT DES ZONES ?

Le règlement, pièce écrite sous forme d'articles, se divise en 3 grands tomes, disposant de spécificités propres. Le tome 1 comprend les dispositions générales et les règles des secteurs les plus courants. Le tome 2 présente les secteurs à règles particulières (ZAC...). Le tome 3 inclut les fiches patrimoniales ainsi que les annexes du règlement. Sont présentés ci-dessous les grandes lignes et objectifs des zones les plus courantes du PLU de Marseille, développés en détail dans le tome 1 du règlement.

UA : Centre et tissu de type central

Concerne à la fois des zones de gestion (UA) et protection (UAp) des formes classiques et structurantes du tissu central, avec des possibilités d'évolution (UAe et UAr) des formes urbaines dans certains secteurs tout en protégeant les éléments patrimoniaux forts et les cœurs d'îlots (non-bâties et de pleine terre) qui participent à la nature en ville. Ces zones s'accompagnent de mesures nouvelles comme l'assouplissement des règles de stationnement en matière de réhabilitation et une incitation à la mixité urbaine, au travers notamment des rez-de-chaussée (implantation de commerces, artisanat, équipements, services...).

On retrouve une vaste diversité de sous-zonages avec un gradient dans les hauteurs de 19 à 28 m et ponctuellement jusqu'à 150 m sur quelques secteurs de grande hauteur (UAeh) avec des spécificités propres pour le secteur Euroméditerranée (hauteur, formes urbaines...), zoné en UAeE.



UB : noyaux villageois, centralités, tissus de faubourg

Concerne certains noyaux villageois qui conservent un tissu patrimonial significatif à préserver (UBp) et/ou des tissus anciens agglomérés avec une capacité de développement/extension et des potentialités de centralité (UBt) (offrant des commerces, services, équipements de proximité...) dont les hauteurs des bâtiments varient de 10,5 m à 19 m selon le secteur.



UT : tissus discontinus de types collectifs denses et/ou à densifier

Concerne des secteurs de collectifs ou offrant des capacités d'évolution vers des formes plus denses, avec une préservation de la nature en ville (30% d'espaces végétalisés).

Les hauteurs des bâtiments varient de 16 m à 32 m. Le zonage UT concerne également quelques secteurs très spécifiques de Marseille (UTr, UTs et UTsa). Une des caractéristiques fortes est l'absence de COS dans ce zonage.

UR : tissus discontinus de types petits collectifs et individuels

Concerne des tissus de formes diverses, de moindre densité, qui peuvent être urbanisés sous forme de petits collectifs et/ou de maisons individuelles. Un COS est conservé dans certaines zones, 0,25 en UR1 et 0,5 en UR2, mais disparaît en UR3. Dans ces zones, les espaces non-bâti sont préservés de façon importante, de 50 % à 30 % selon les secteurs.



UM : maîtrise forte de l'urbanisation

Permet de maîtriser l'urbanisation de ces sites soumis à de fortes contraintes (préservation des paysages dans les secteurs de franges, mauvaise desserte, manque de réseaux, risques), tout en autorisant leur gestion et des évolutions modérées des constructions. Les règles visent à limiter la constructibilité des terrains, la hauteur et la densité des constructions au travers de différents outils. Les constructions sont autorisées et soumises à une emprise au sol limitée, de faibles hauteurs, une superficie minimale de parcelles (2000m² en UM1 et 800m² en UM2) et avec un COS très modéré (UM1 0,08 et UM2 0,12).



UV : trame végétale et nature en ville

Protège, tout en facilitant la gestion de ces espaces de nature en ville. Cette zone regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative et/ou sportive doivent être préservées et

mises en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Elle est divisée en trois sous-secteurs :

- UV1 : espaces boisés à vocation environnementale et récréative ;
- UV2 : grands parcs urbains publics. Les constructions et les installations sont possibles dans le cadre du fonctionnement des parcs et leur mise en valeur ;
- UV3 : espaces à vocation sportive ou de loisirs avec un grand rayonnement.

A : agricole

Concerne les terres destinées aux activités agricoles.

- A1 : secteur de potentialité agronomique des sols ou contribuant à la constitution de coupe-feux, une très faible constructibilité est accordée à cette zone ;

- A2 : secteur à vocation d'exploitation agricole, qui autorise de manière limitée les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.



N : zones naturelles

Concerne les zones de préservation de la nature. Ce zonage permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels.

Les zones naturelles sont divisées en six secteurs :

- NL : espaces naturels littoraux ;
- N : zone naturelle de protection, y compris les carrières en activité ;
- NT : zone naturelle aménagée pour les loisirs et les activités touristiques y compris les plages ;
- NH : zone naturelle permettant l'extension limitée d'habitations existantes ;
- NCe : secteur d'anciennes carrières désaffectées à réhabiliter ;
- NG : terrains militaires. Sont autorisées uniquement les installations légères ou démontables nécessaires aux activités militaires (camp militaire de Carpiagne).



UE : zones économiques

Permet de développer l'accueil spécifique d'entreprises et d'emplois tout en distinguant trois types de regroupement préférentiel des activités économiques (industries, bureaux, espaces commerciaux...). Les règles de hauteur varient selon le type d'activité économique (14 ou 22 m).

Il existe trois types de zones correspondant à des secteurs d'activités



spécifiques :

- UEa : spécialisée pour l'accueil d'activités productives ;
- UEt : dite de transition, permet une meilleure insertion des activités à proximité des secteurs résidentiels ;
- UEce : permet de prendre en compte les grandes centralités économiques.

UGE : grands équipements

Permet l'évolution des grands équipements, tels que les campus universitaires, les pôles hospitaliers, les grands équipements sportifs... La hauteur est limitée à 28 m avec 10% d'espace de pleine terre à conserver. Un sous-secteur permet l'accueil de logements liés au fonctionnement de l'équipement (UGEh), ainsi qu'un sous-secteur UGEi qui concerne les grandes infrastructures (routes).



UG : activités militaires

Concerne les zones dévolues à l'activité militaire.



UF : emprises ferroviaires

Concerne l'emprise des voies ferrées, gares et espaces dévolus aux activités ferroviaires en général.

UP : zones portuaires

Concerne les espaces portuaires du Grand Port Maritime de Marseille-Fos (UP1) et les ports de plaisance (UP2).



AU : urbanisation à long terme

Terrains à aménager dans le temps sous réserve de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones soumises à une future modification du PLU. Dans l'attente, des constructions existantes peuvent s'agrandir modérément sous certaines conditions.