

Lexique

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le présent Lexique.

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

| | |
|--|-----------|
| DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS | 6 |
| Exploitation agricole ou forestière (destination) | 6 |
| <i>Exploitation agricole (sous-destination).....</i> | <i>6</i> |
| <i>Exploitation forestière (sous-destination)</i> | <i>6</i> |
| Habitation (destination) | 7 |
| <i>Logement (sous-destination)</i> | <i>7</i> |
| <i>Hébergement (sous-destination).....</i> | <i>7</i> |
| Commerce et activité de service (destination) | 8 |
| <i>Artisanat et commerce de détail (sous-destination)</i> | <i>8</i> |
| <i>Restauration (sous-destination).....</i> | <i>8</i> |
| <i>Commerce de gros (sous-destination)</i> | <i>8</i> |
| <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)</i> | <i>8</i> |
| <i>Hôtel (sous-destination)</i> | <i>9</i> |
| <i>Autres hébergements touristiques (sous-destination)</i> | <i>9</i> |
| <i>Cinéma (sous-destination)</i> | <i>9</i> |
| Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination) | 9 |
| <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)</i> | <i>10</i> |
| <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination).....</i> | <i>10</i> |
| <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)</i> | <i>10</i> |
| <i>Salles d'art et de spectacles (sous-destination).....</i> | <i>10</i> |
| <i>Équipements sportifs (sous-destination)</i> | <i>10</i> |
| <i>Autres équipements recevant du public (sous-destination).....</i> | <i>10</i> |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination) | 11 |
| <i>Industrie (sous-destination)</i> | <i>11</i> |
| <i>Entrepôt (sous-destination).....</i> | <i>11</i> |
| <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne (dark kitchen)</i> | <i>11</i> |
| <i>Bureau (sous-destination).....</i> | <i>11</i> |
| <i>Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)</i> | <i>11</i> |
| DEFINITION DES AUTRES TERMES | 12 |
| A | 12 |
| <i>Accès</i> | <i>12</i> |
| <i>Acrotère</i> | <i>12</i> |
| <i>Aire de retournement</i> | <i>13</i> |
| <i>Alignement imposé</i> | <i>13</i> |
| <i>Annexe.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Attique.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Arbre de haute tige.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Avant-corps</i> | <i>14</i> |

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

| | | |
|--|----|--|
| B | 14 | |
| <i>Bande constructible</i> | 14 | |
| <i>Bâtiment</i> | 14 | |
| C | 14 | |
| <i>Changement d'affectation</i> | 14 | |
| <i>Chemin d'accès</i> | 15 | |
| <i>Clôture</i> | 15 | |
| <i>Construction annexe</i> | 15 | |
| <i>Construction légale</i> | 16 | |
| <i>Construction principale</i> | 16 | |
| <i>Construction</i> | 16 | |
| E | 16 | |
| <i>Égout du toit</i> | 16 | |
| <i>Emprise au sol</i> | 17 | |
| <i>Emprise publique</i> | 17 | |
| <i>Espace de pleine terre</i> | 18 | |
| <i>Espace libre</i> | 18 | |
| <i>Espace végétalisé</i> | 19 | |
| <i>Établissement sensible au titre des risques</i> | 19 | |
| <i>Établissement sensible au titre de la pollution de l'air</i> | 20 | |
| <i>Établissement stratégique</i> | 20 | |
| <i>Étage en attique</i> | 20 | |
| <i>Extension d'une construction</i> | 21 | |
| F | 21 | |
| <i>Faîtage</i> | 21 | |
| <i>Fenestron</i> | 21 | |
| H | 22 | |
| <i>Hauteur de façade (HF)</i> | 22 | |
| <i>Hauteur totale (HT)</i> | 24 | |
| I | 25 | |
| <i>Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire</i> | 25 | |
| <i>Immeuble de rapport dit haussmannien</i> | 26 | |
| <i>Immeuble de type Art Décoratif</i> | 27 | |
| <i>Immeuble de type trois fenêtres marseillais</i> | 28 | |
| <i>Installations techniques</i> | 29 | |
| L | 29 | |
| <i>Limite arrière</i> | 29 | |
| <i>Limite latérale</i> | 29 | |
| <i>Limite séparative</i> | 29 | |

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

| | |
|---|----|
| <i>Local accessoire</i> | 29 |
| <i>Local à sommeil</i> | 29 |
| <i>Local technique</i> | 30 |
| M | 30 |
| <i>Marge de recul</i> | 30 |
| <i>Modénature</i> | 30 |
| <i>Mur bahut</i> | 30 |
| <i>Mur de plateforme</i> | 31 |
| <i>Mur de soutènement</i> | 31 |
| <i>Mutualisation des places de stationnement</i> | 32 |
| O | 32 |
| <i>Objet mobilier</i> | 32 |
| <i>Opération d'ensemble</i> | 32 |
| P | 32 |
| <i>Pergola</i> | 32 |
| <i>Plan le plus significatif de façade</i> | 33 |
| <i>Pôle de vie</i> | 34 |
| <i>Profondeur des constructions*</i> | 34 |
| <i>Profondeur totale des constructions*</i> | 35 |
| <i>Projet ferroviaire des phases 1&2 de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur</i> | 35 |
| R | 35 |
| <i>Réhabilitation</i> | 35 |
| <i>Reliquat</i> | 35 |
| <i>Restauration</i> | 35 |
| <i>Ruine</i> | 36 |
| S | 36 |
| <i>Saillie</i> | 36 |
| <i>Séquence architecturale</i> | 37 |
| T | 37 |
| <i>Talweg</i> | 37 |
| <i>Terrain</i> | 37 |
| <i>Terrain difficilement raccordable</i> | 38 |
| <i>Terrain naturel</i> | 38 |
| <i>Terrain fini</i> | 38 |
| <i>Terrasse tropézienne</i> | 39 |
| <i>Toiture mansardée</i> | 39 |
| U | 39 |
| <i>Unité foncière</i> | 39 |
| V | 39 |

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

| | |
|------------------------------------|----|
| <i>Voie</i> | 39 |
| <i>Vulnérabilité d'usage</i> | 40 |
| Z | 42 |
| <i>Zone refuge</i> | 42 |

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les *locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

L'ensemble des illustrations et les textes qui les accompagnent sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension, sauf s'il est fait mention du contraire.

Exploitation agricole ou forestière (destination)

Exploitation agricole (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de *constructions** destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

Exploitation forestière (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de *constructions** destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

DG

Habitation (destination)

UA

Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement* ».

UB

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

UC

UP

UM

UE

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces à usages communs (cuisine ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle à manger...) nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

UEs

UEt

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- les espaces de coliving
- ...

UQ

UV

AU

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

A

N

Lex

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues...) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés...) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Restauration (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé...).

Commerce de gros (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités...).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé ...

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « *Bureau** ».

DG

Hôtel (sous-destination)

*Constructions** destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

UA

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

UB

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les auberges de jeunesse...

UC

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hôtel » mais sont rattachés à la sous-destination « *Logement** » :

UP

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

UM

UE

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

UEs

*Constructions** autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les *constructions** dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

UEt

- Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances...

UQ

Cinéma (sous-destination)

UV

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

AU

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

A

Constructions :

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

N

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Équipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les *constructions** destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».

Lex

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
(sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il peut s'agir notamment des *constructions** de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des *constructions** des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il peut s'agir notamment des *constructions** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des *constructions** techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des *constructions** industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive. Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Équipement d'intérêt collectif et services publics** ». Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

DG

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination)

UA

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvresseurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur...) et de réparation (travail du cuir, électroménager...), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « *artisanat** ».

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

UB

UC

UP

Entrepôt (sous-destination)

UM

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne (ex : dark store...) et les centres de données.

UE

Cuisine dédiée à la vente en ligne (dark kitchen)

UEs

Construction vouée à la fabrication de produits alimentaires destinés à être vendus en ligne.

Bureau (sous-destination)

UEt

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

UQ

UV

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AU

A

N

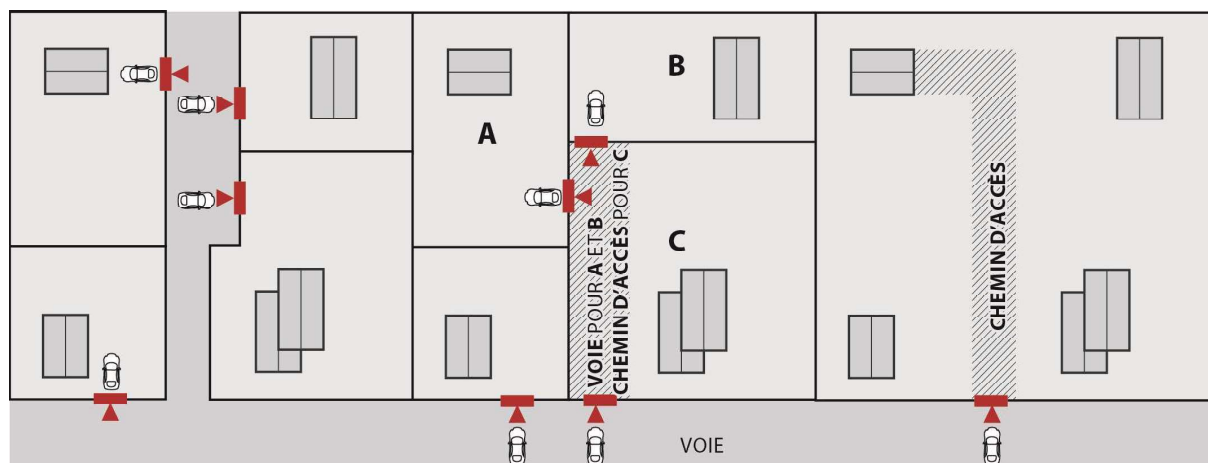
Lex

DEFINITION DES AUTRES TERMES

A

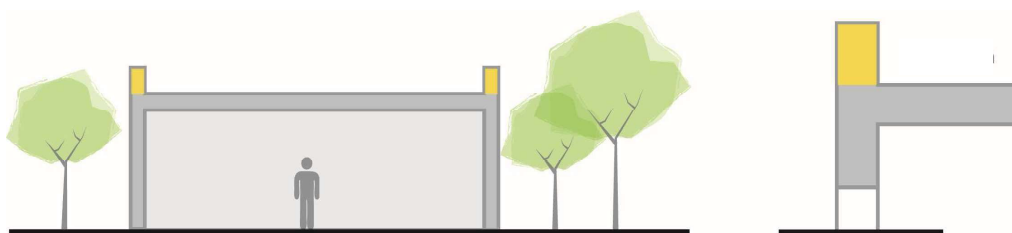
Accès

Section de la limite du *terrain** par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une *voie** ou une *emprise publique**.



Acrotère

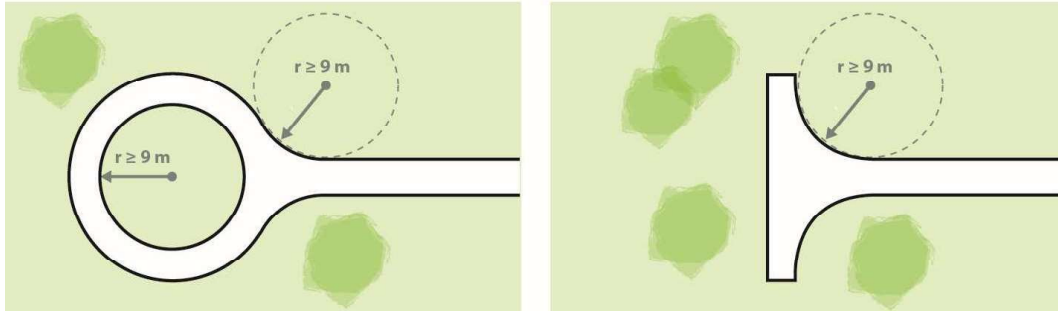
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord maçonné ou un garde-corps maçonné, plein ou à claire-voie.



DG

Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions suivantes :



UA

UB

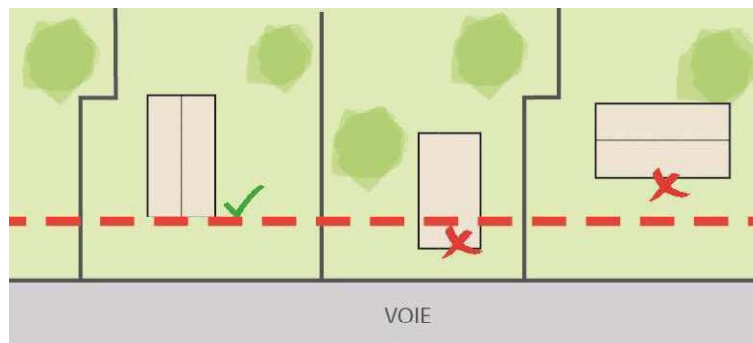
UC

UP

UM

Alignement imposé

Ligne déterminée par le règlement graphique ou par des OAP sur laquelle doivent être implantées les constructions*.



UE

UEs

UEt

UQ

Annexe

Voir Construction annexe*

UV

Attique

Voir Étage en attique*

AU

Arbre de haute tige

Arbre planté dans de la pleine terre, hormis dans les zones sUeE2 et sUeE3, dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 4 mètres et dont les premières ramures commencent à 2 mètres.

A

N

Lex

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol (escalier maçonné, terrasse/balcon avec poteaux maçonnés...).



B

Bande constructible

Portion de *terrain** dans laquelle les *constructions** sont autorisées.

Modalités de calcul

La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

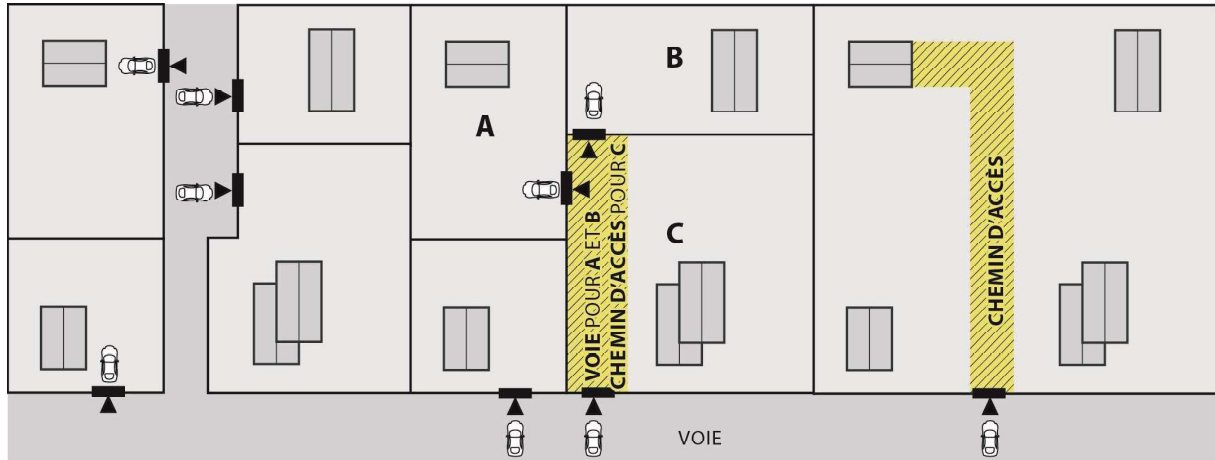
C

Changement d'affectation

Le changement d'affectation consiste à créer une surface de plancher sur une emprise au sol existante, qui concerne la partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (par exemple : dans une maison individuelle, transformation du garage en chambre à coucher).

Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du *terrain** depuis l'*accès**.



Clôture

Une *clôture** sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la *clôture** pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une *clôture** un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé....

Construction annexe

Construction :

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house...) au regard de la *construction principale** ;
- et dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** ne peut être égale ou supérieure à 30 % de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- et dont la hauteur totale* ne peut être supérieure à 3,5 mètres ;
- et qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines attenantes/contiguës à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des *constructions annexes**.

Les *constructions annexes** ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale** et doivent être liées et/ou nécessaire à l'usage ou de l'activité de ladite *construction principale**.

En outre, un *local technique** n'est pas considéré comme une construction annexe.

Construction légale

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de *constructions**.

Construction

Une construction est un volume fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, y compris en sous-sol

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les *constructions** en surplomb (*constructions** sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les *constructions** telles que les *pergolas**, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les *constructions**, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (poste de transformation, canalisations ...), et les murs, clôtures, terrasses de moins de 0,60m par rapport au terrain fini... n'ont pas vocation à créer un volume utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des *constructions** précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

E

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.



Emprise au sol

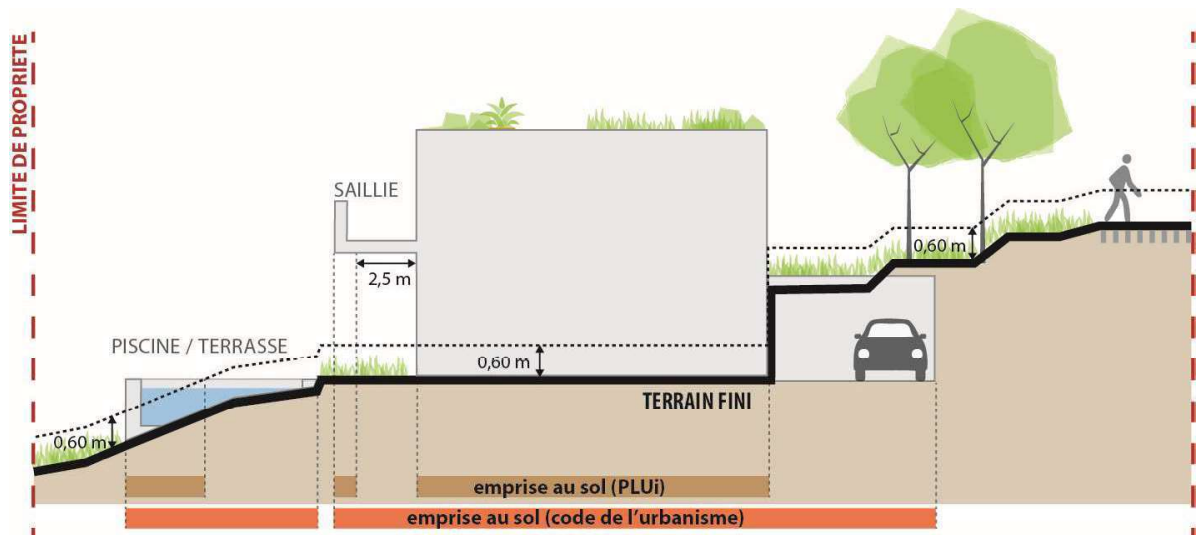
Au sens du présent PLUi :

Surface résultante de la projection verticale des volumes des *constructions** (y compris les *avant-corps** et les *constructions* annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des débords de toit de maximum 0,30m ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement**
- des *pergolas** telles que définies par le lexique
- et des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m²

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :

Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une *opération d'ensemble** par exemple.

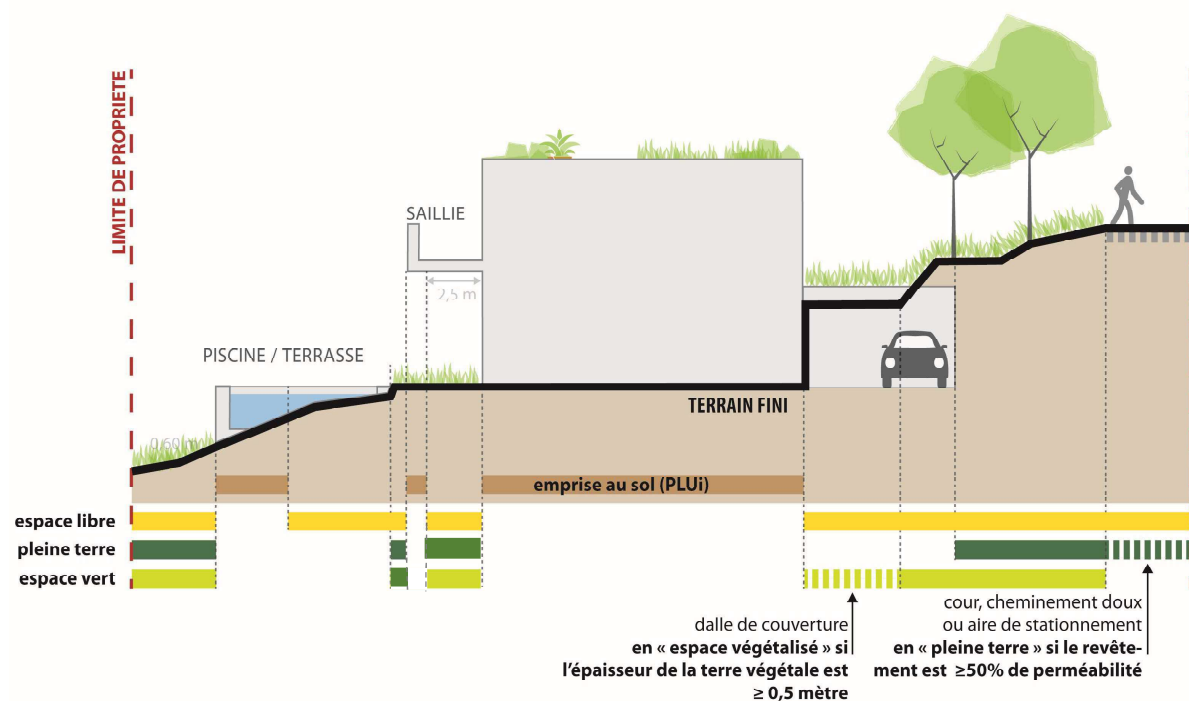
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les *espaces de pleine terre** sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale du *terrain** :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des *constructions** situées en sous-sol et en sursol, à l'exception des ornements (*éléments de modénature**, marquises...) et des saillies ne générant pas d'emprise au sol;
- les surfaces occupées par des murs de *clôture**, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les terrasses, les aires de stationnement et voies bitumées...

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité $\geq 50\%$, peuvent être considérés comme des *espaces de pleine terre**.



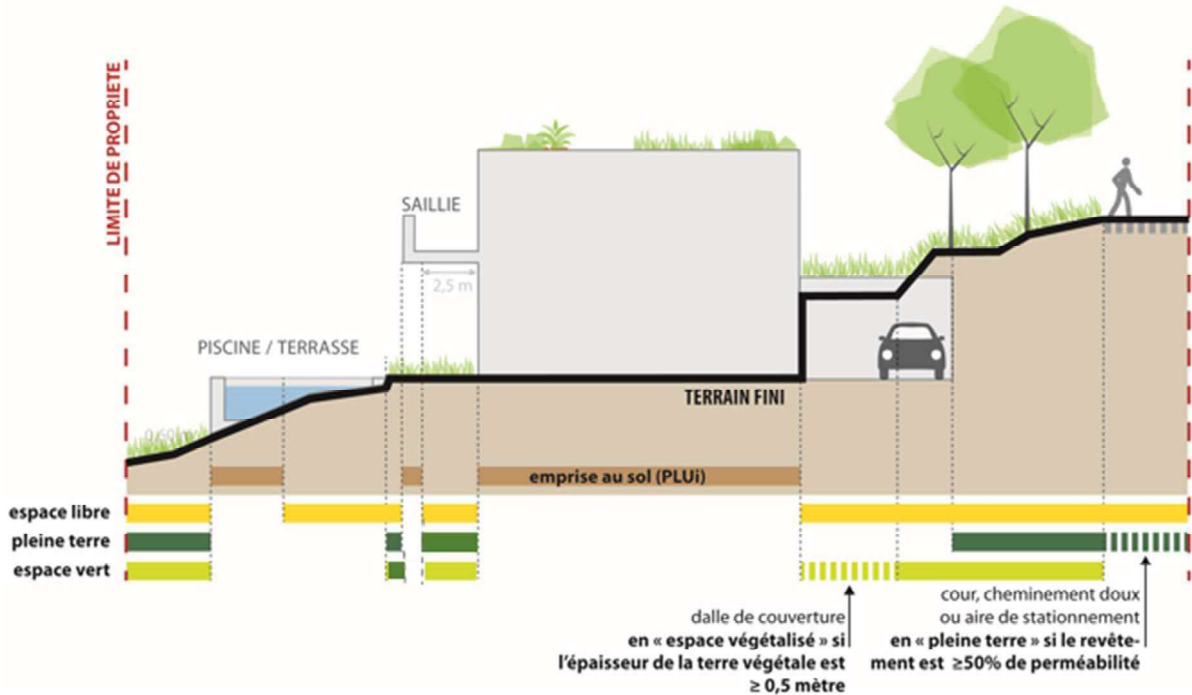
Espace libre

Surface totale du *terrain** déduction faite de la surface totale des *emprises au sol* au sens du présent *PLUi** des *constructions**.

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies générant de l'emprise au sol) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, Evergreen...) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

Établissement sensible au titre des risques

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

Établissement sensible au titre de la pollution de l'air

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » vis-à-vis de la pollution de l'air (dioxyde d'azote, particules fines, composés organiques volatiles...) du fait de leur âge (système respiratoire immature ou réduction des systèmes de défense...) ou de leur état de santé dégradé.

Établissement stratégique

Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...

Étage en attique

Dernier étage d'une construction ayant un traitement différencié (gabarit, retrait, coloris...) par rapport aux étages courants.



Extension d'une construction

Agrandissement d'une *construction légale** qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une *construction** existante sur le même *terrain** ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction** existante (il faut, par exemple, une porte entre la *construction** existante et son extension) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
 - 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la *construction** existante ;
 - ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la *construction** existante.

Doivent donc être considérés comme des *constructions** nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une *construction** qui n'est pas légale au sens du présent PLUi ;
- l'agrandissement d'une *construction** qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- l'édification d'une *construction** non attenante à une *construction** existante...

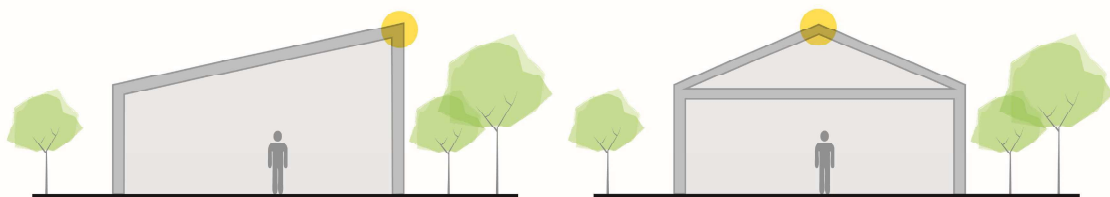
Modalités de calcul

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLUi.

F

Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

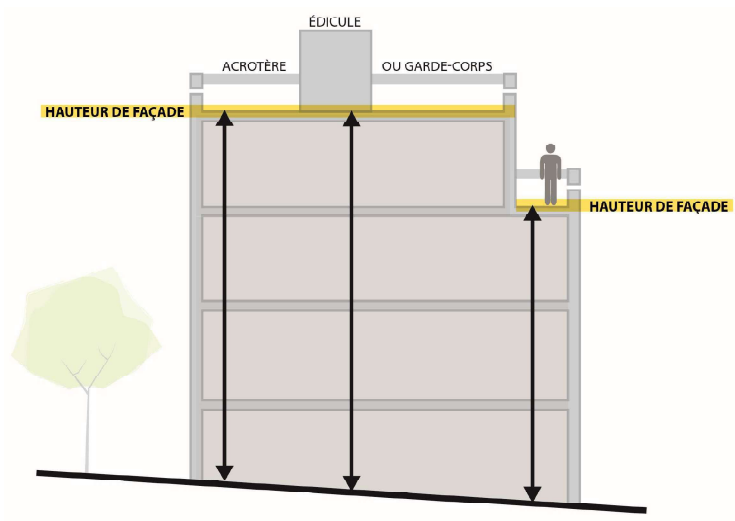


Fenestron

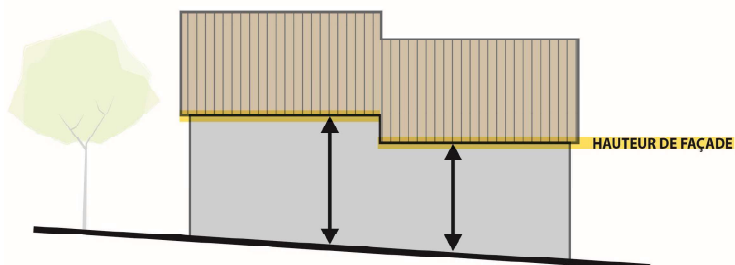
Un fenestron est un jour de souffrance c'est-à-dire qu'il constitue une ouverture qui, par sa forme et sa hauteur, n'est pas destinée à voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Il doit avoir une surface inférieure ou égale à 0,4m².

La hauteur de façade se mesure en élévation...

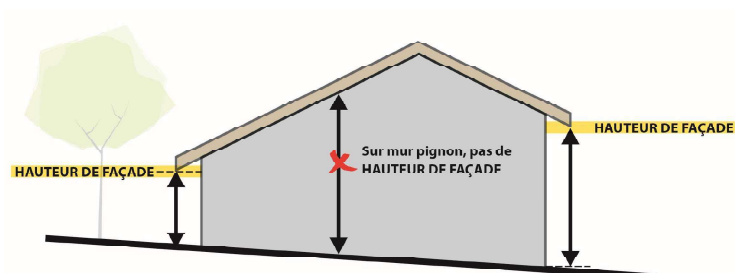
- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



- entre tout point de chaque *égout du toit**, étages en attique compris ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



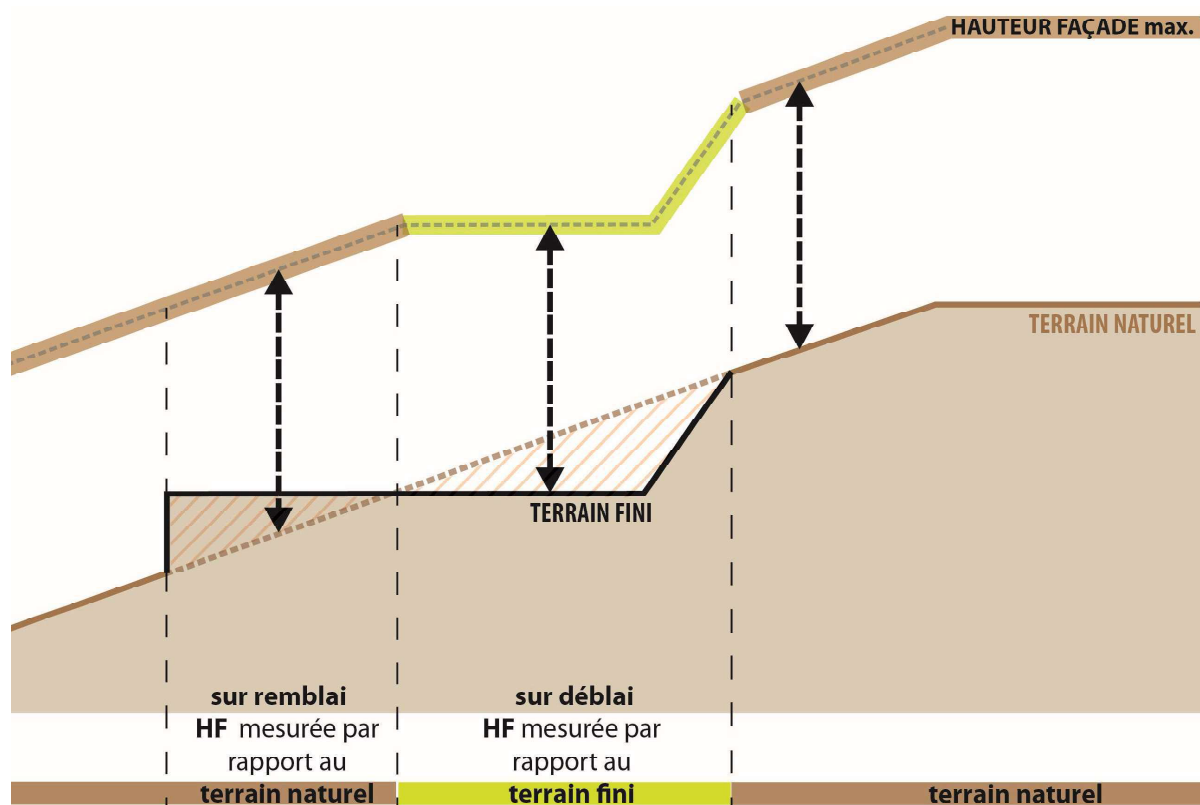
- Sur les murs pignons, la hauteur de façade ne se mesure pas.



- Le calcul de la hauteur s'effectue façade par façade,
 - Entre tout point de chaque égout ou chaque faîtage jusqu'au point bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

Le point bas de la façade correspond au...

| <u>Le point bas de la façade correspond au...</u> | Dans la majorité des zones (excepté en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ) | en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ |
|---|--|--------------------------|
| ▪ sur les parties décaissées (après travaux) | <i>terrain fini*</i> | <i>terrain fini*</i> |
| ▪ sur les parties remblayées | <i>terrain naturel*</i> | |
| ▪ sur les parties ni décaissées ni remblayées | | |
| ▪ sur les façades implantées à l'alignement d'une <i>voie*</i> ainsi que sur leurs façades latérales sur une profondeur de 7 mètres | niveau du sol de la <i>voie*</i> au droit de la façade | |



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

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

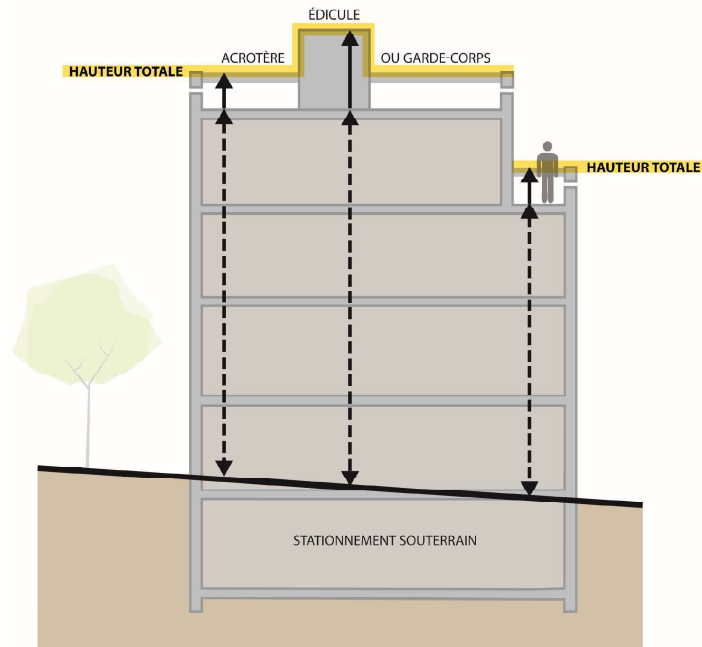
Lex

Hauteur totale (HT)

En cas de toiture plate (pente $\leq 10\%$)

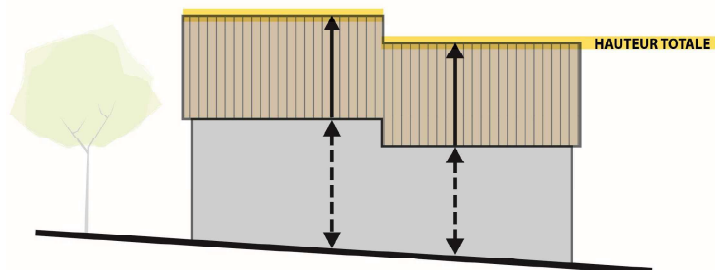
La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (sauf celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes installées par les services de secours ou de défense nationale.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.

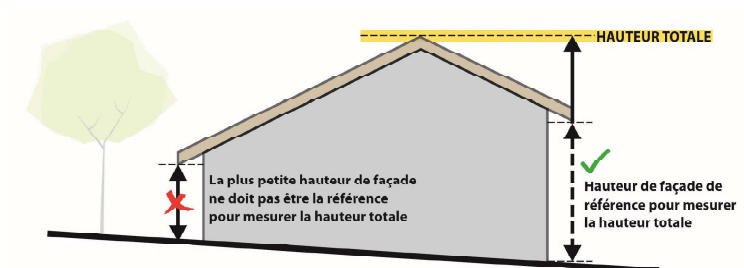


En cas de toiture en pente (pente $> 10\%$)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre l'*égout du toit** et le *faîtage**.



Sur les murs pignons, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.



En cas de toiture monopente (pente $> 10\%$)

La hauteur totale est égale à la hauteur façade.

DG

I

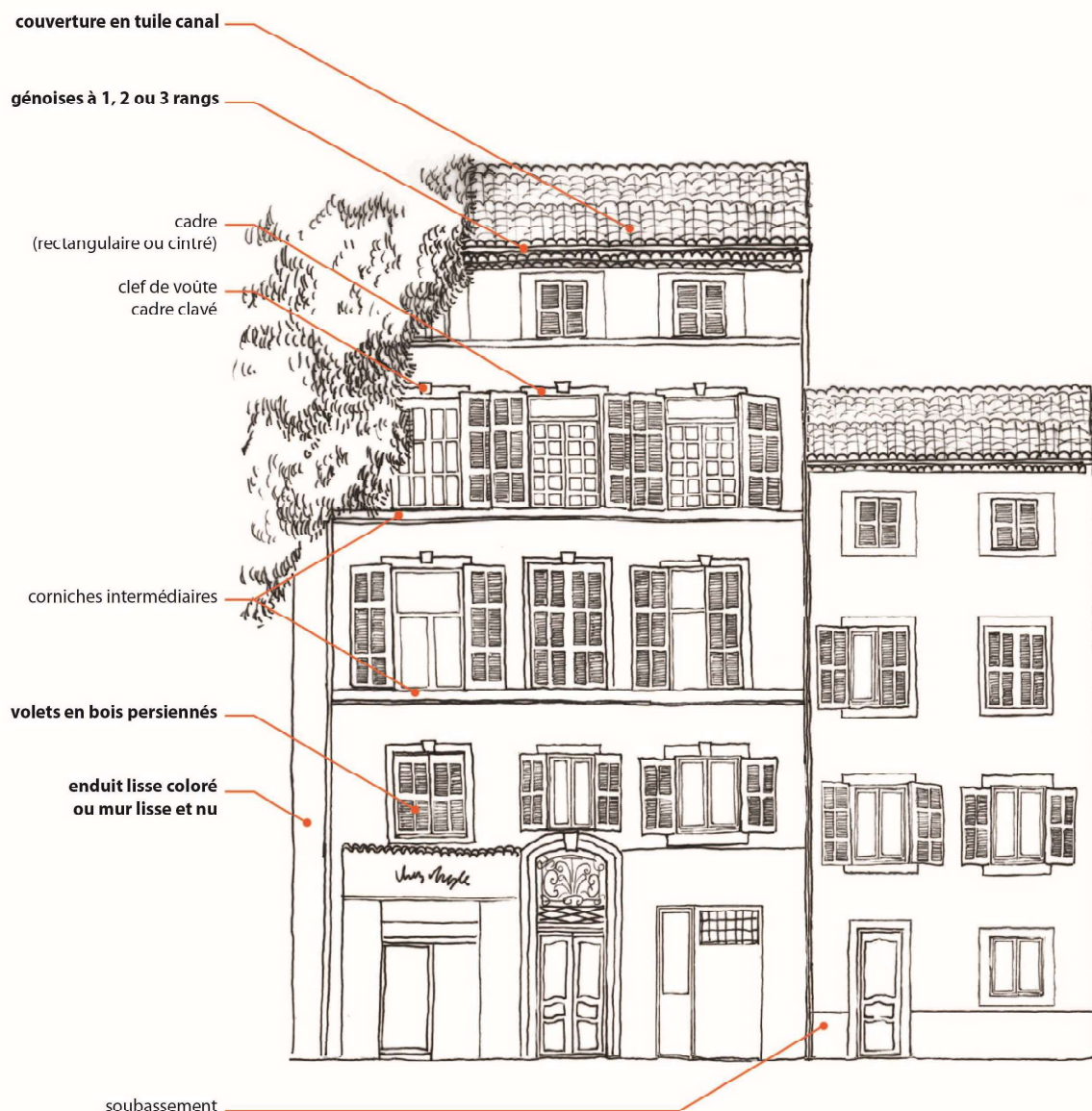
Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire

UA

La façade présente généralement verticalement, deux ou trois étages courants augmentés d'un *étage en attique** et horizontalement, deux travées de fenêtres par niveau. La diversité des hauteurs et la variation subtile de la teinte des enduits créent des effets pittoresques.

UB

UC



UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

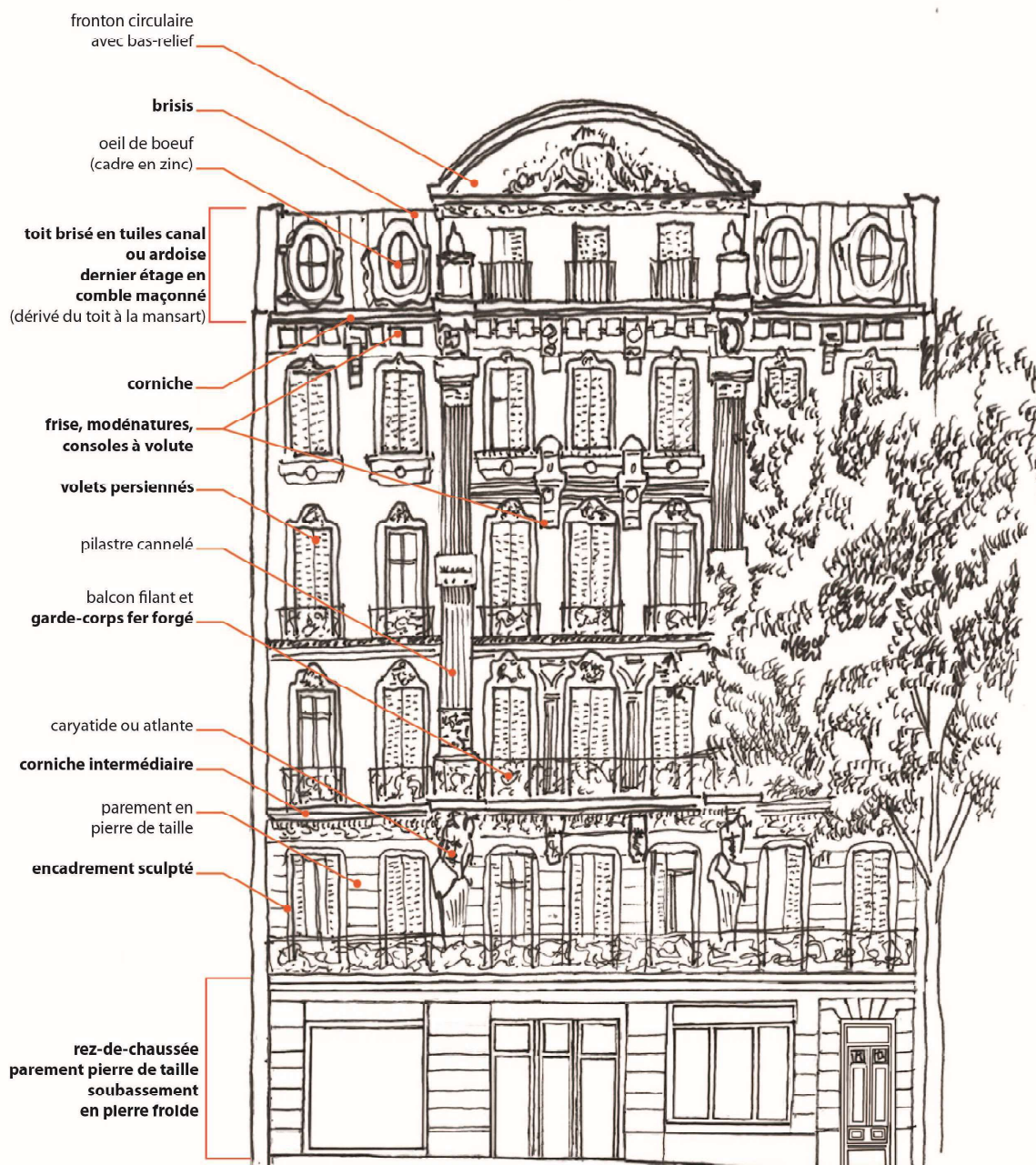
N

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Lex

Immeuble de rapport dit haussmannien

La façade est monumentale et inspirée de l'architecture classique. Elle se décompose de bas en haut en un rez-de-chaussée, un entresol, un étage noble (marqué par un balcon filant), des étages courants et un étage mansardé (voir *toiture mansardée**). Le rez-de-chaussée et l'entresol accentuent la monumentalité par leur hauteur.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

DG

Immeuble de type Art Décoratif

UA

La paroi de la façade est généralement constituée en béton armé brut et habillée avec une pierre de parement. Dans d'autres cas, elle est en pierre de taille ou en brique.

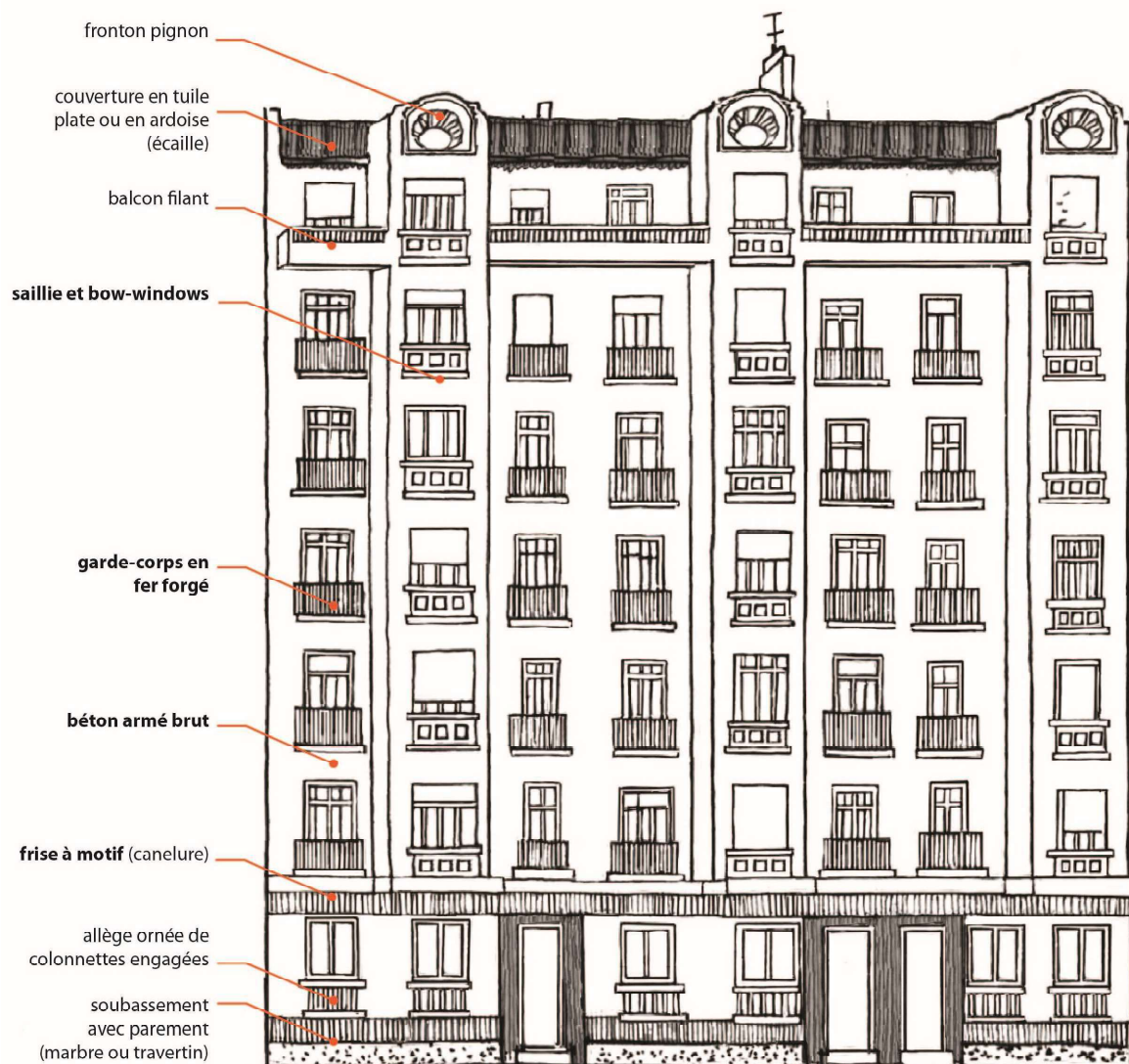
UB

Souvent imposante, la façade est rythmée par des *saillies*** et des bow-windows. Elle est généralement animée par des pans coupés autour des ouvertures. L'ornementation est constituée par la ferronnerie, la mosaïque ou des bas-reliefs représentant des éléments de la nature ou des formes géométriques.

UC

A l'angle de deux voies, les immeubles de type Art Décoratif présentent très souvent un pan coupé ou un angle en rotonde.

UP



UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

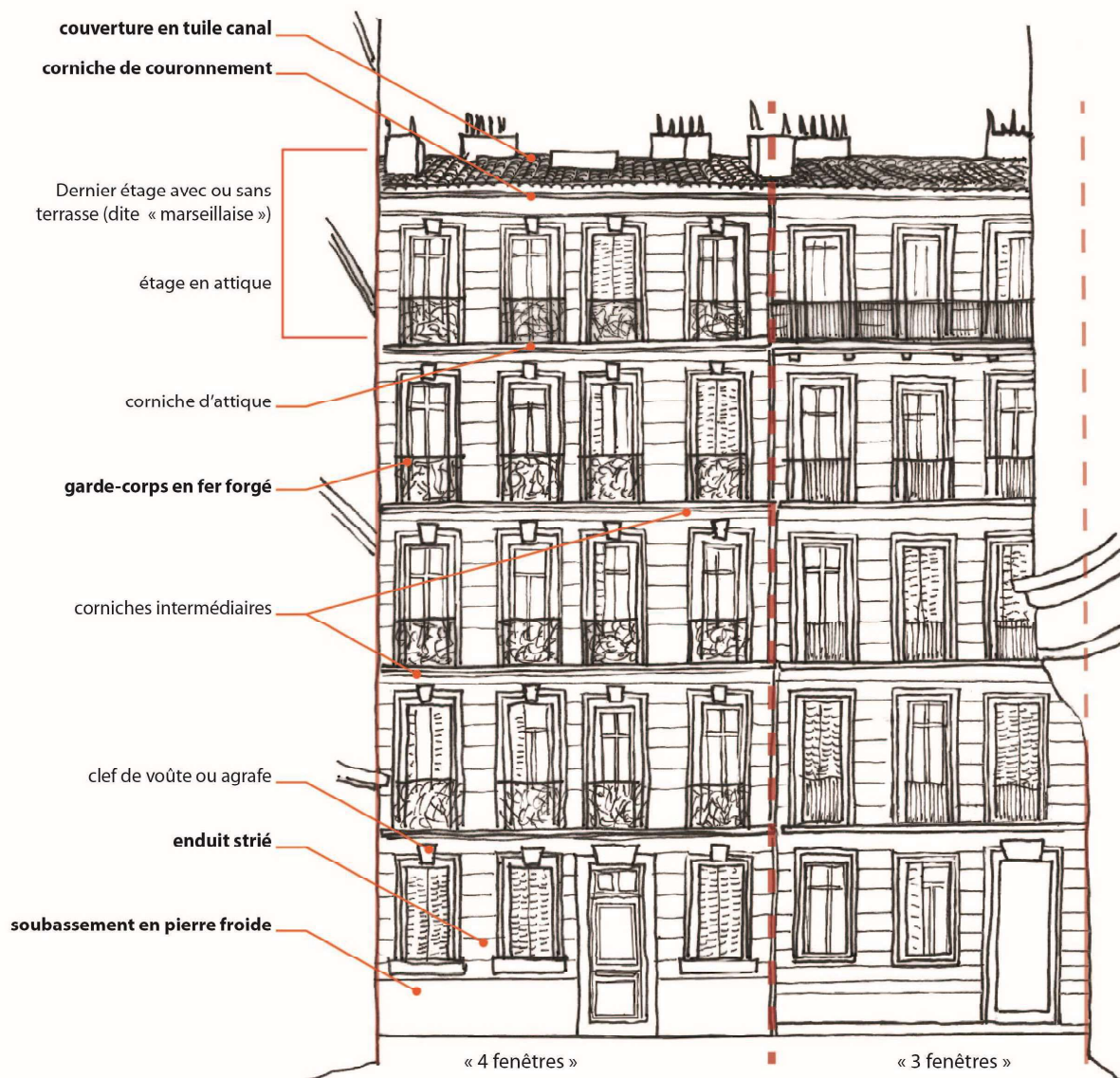
Lex

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type trois fenêtres marseillais

La façade présente généralement, verticalement, trois ou quatre étages et, horizontalement, trois travées de fenêtres par niveau (sauf dans le cas du « quatre fenêtres marseillais »). La paroi est constituée en appareillage de moellon, ce qui explique l'utilisation de l'enduit à la chaux, lisse ou strié de refends. La façade sur rue peut être ornée et décorée, néanmoins elle reste très sobre. La porte d'entrée est le plus souvent axée sur une travée latérale.

L'immeuble de type trois fenêtres marseillais mesure environ 7 mètres de large et 15 mètres de profondeur et comprend le plus souvent un appartement par palier, traversant (rue-cour) et caractérisé par une hauteur sous plafond importante.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

DG

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boîtiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée, de panneaux photovoltaïques...

UA

UB

L

UC

Limite arrière

Voir *Limite séparative**

UP

Limite latérale

Voir *Limite séparative**

UM

Limite séparative

UE

Limite entre deux propriétés.

UEs

En se référant à des *terrains** présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même *voie** ou une même *emprise publique** constituent les **limites latérales**. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

UEt

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même *voie** ou à la même *emprise publique** y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

UQ

Pour les *terrains** situés à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les limites séparatives aboutissant aux *voies** ou *emprises publiques** sont assimilées à des limites latérales.

UV

Une limite séparative ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen. Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou en partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

AU

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

A

N

Local à sommeil

Le local à sommeil est une pièce, séparée ou non de la pièce principale, destinée au sommeil des personnes de jour comme de nuit (chambre à coucher, chambre d'hôtel, lieu de sieste pour les crèches, chambres dans des hébergements...).

Lex

Local technique

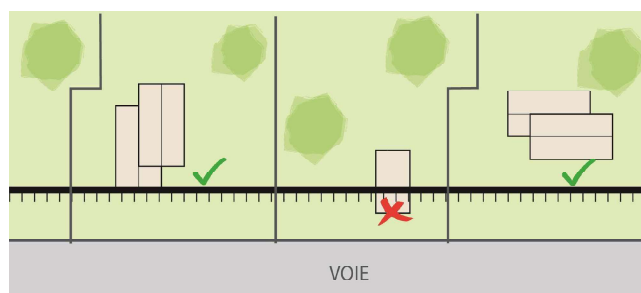
Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des *voies** ou *emprises publiques** existante ou future ou aux *limites séparatives**, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les *constructions**.

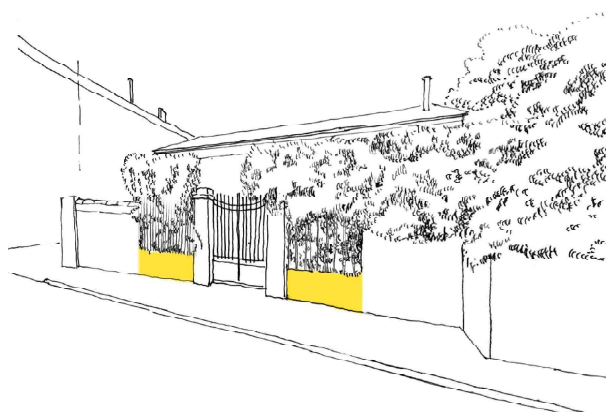
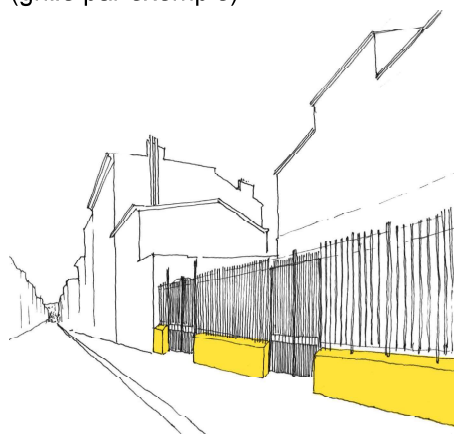


Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

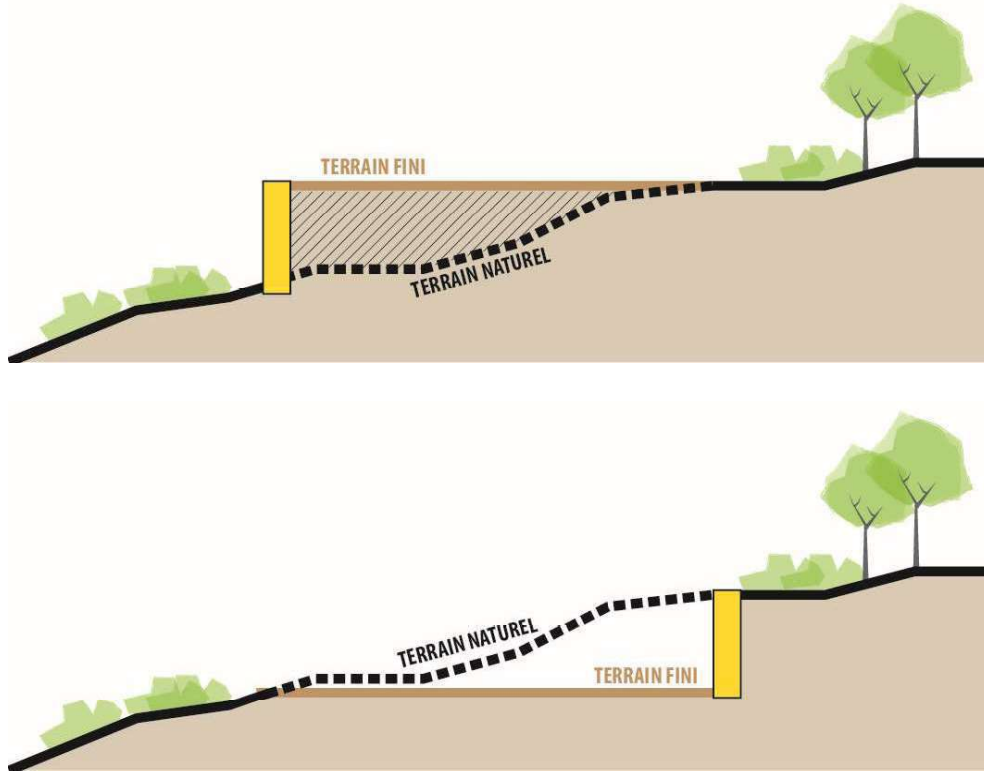
Mur bahut

Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 80 centimètres) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie (grille par exemple).



Mur de plateforme

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain fini** après remblai (1^{ère} illustration) ou le *terrain naturel** après déblai (2^e illustration) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...



Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement... Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs *terrains naturels** voisins.



DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Mutualisation des places de stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un parc de stationnement commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de *constructions** autorisées simultanément. Les places de stationnement répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents sont ainsi regroupées dans un ou plusieurs parcs de stationnement.

La mutualisation peut s'accompagner d'une minoration du nombre de places de stationnement lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs...) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre période); les places alors laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part d'occupation alternative (foisonnement) est ainsi calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

O

Objet mobilier

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontables d'hygiène et de sécurité...

Opération d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des *chemins d'accès**, des *espaces verts**...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs *constructions**.

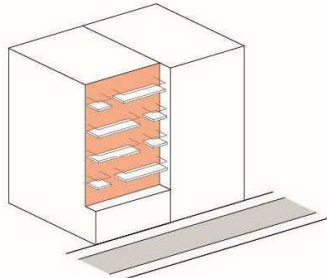
P

Pergola

Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés.

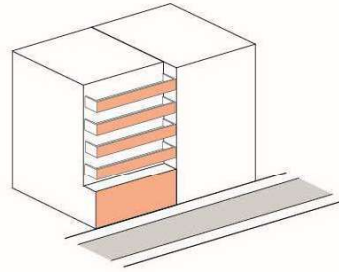
Plan le plus significatif de façade

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.



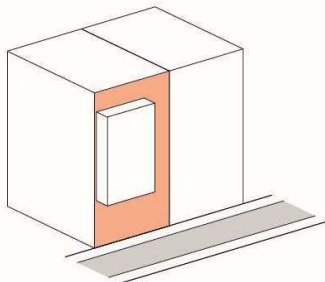
exemple A

Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.



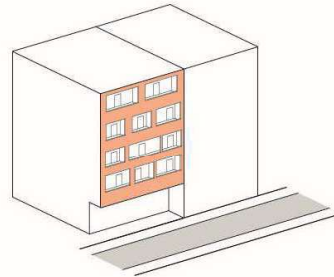
exemple B

Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des saillies** maçonnées. Contrairement à l'exemple A qui est composé de saillies* plus « légères », ce n'est pas la façade d'accroche des saillies** qui est prise en compte dans l'exemple B pour définir le plan de façade le plus significatif mais le front des saillies** car celui-ci est « imposant ».



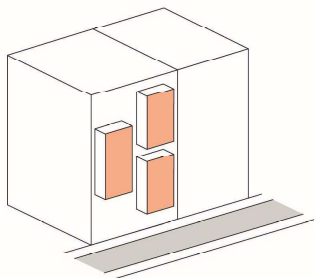
exemple C

Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.



exemple D

Dans l'exemple D, le rez-de-chaussée est en retrait et le plan de façade le plus significatif, qui correspond à la façade des loggias est à l'alignement.



exemple E

Dans l'exemple E, le plan de façade situé en porte-à-faux est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade à l'alignement.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

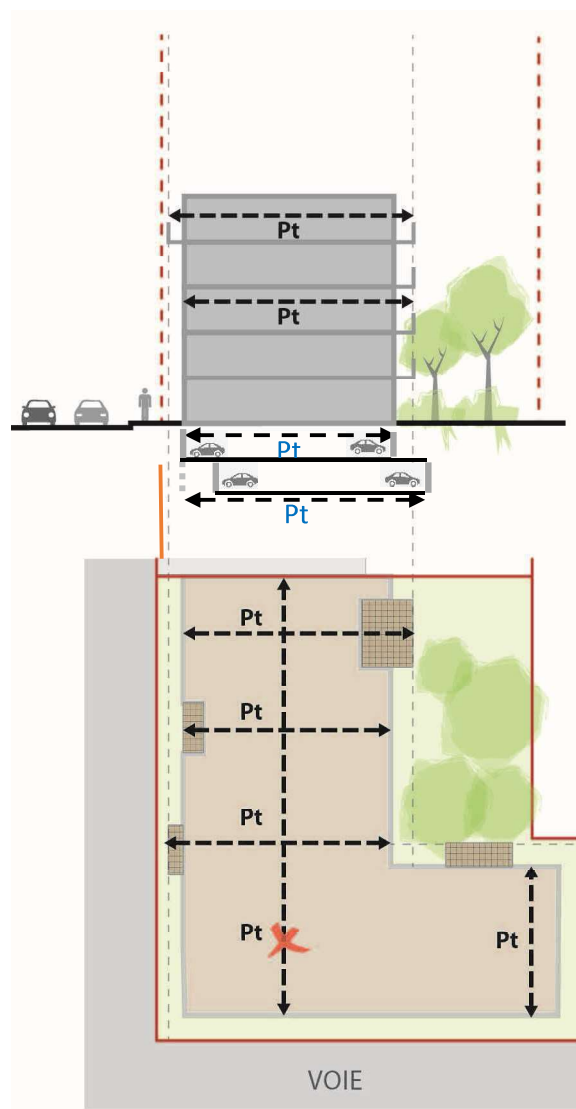
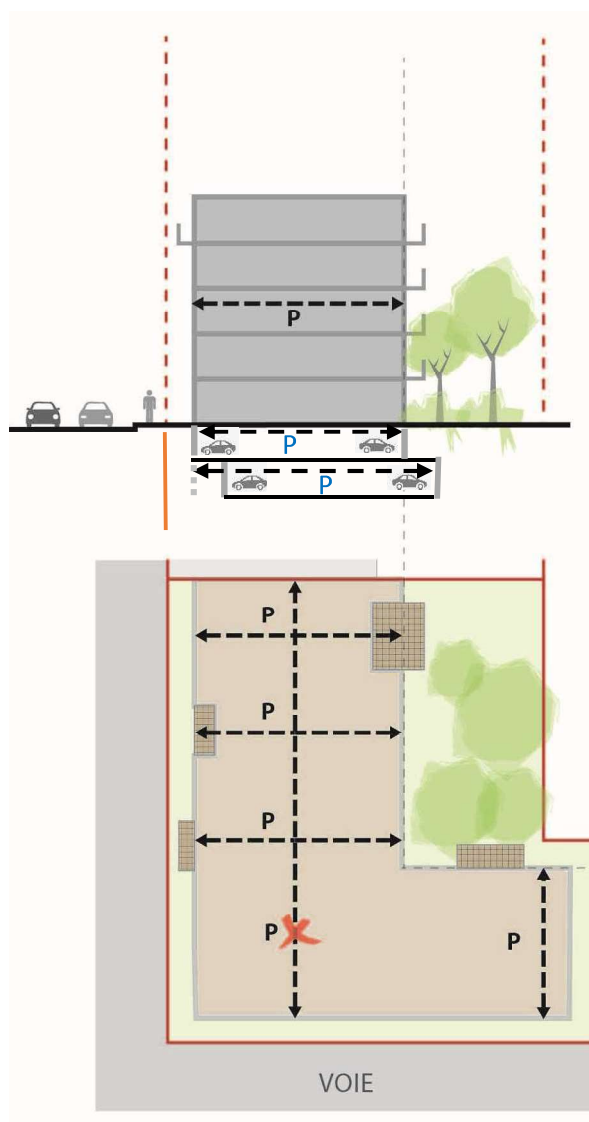
Pôle de vie

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

Profondeur des constructions*

Modalités de calcul

- La **profondeur des constructions*** (P) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les saillies*.
- La **profondeur totale des constructions*** (Pt) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en incluant toutes les saillies* (sauf les saillies sur emprise publique* ou voie*), et les avant-corps* (escaliers, coursives...).



DG

Les profondeurs (P) et les profondeurs totales (Pt) des *constructions** ne se mesurent pas sur les parties des *constructions** situées à l'**angle de voies*** ou **emprises publiques***.

UA

Dans le cas de *constructions** avec des niveaux enterrés ou semi-enterrés qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la construction, le calcul de leur profondeur s'effectue depuis l'alignement de la façade du RDC sur voie jusqu'au point de la façade arrière des niveaux enterrés ou semi-enterrés concernés.

UB

Profondeur totale des *constructions**

UC

Voir *Profondeur des constructions**.

UP

Projet ferroviaire des phases 1&2 de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur

Ce projet correspond à l'ensemble des opérations programmées dans les départements des Bouches-du-Rhône, du Var et Alpes-Maritimes ayant pour objectifs de répondre aux besoins d'amélioration des déplacements du quotidien, permettant à un report modal significatif. Il a l'ambition de créer trois réseaux express métropolitains sur les agglomérations d'Aix-Marseille, de Toulon et de la Côte d'Azur, d'améliorer les liaisons ferroviaires entre les 3 métropoles et l'accès à l'ensemble du territoire français depuis le Var et les Alpes-Maritimes conformément aux priorités de la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019. Il est abrégé « projet des phases 1 & 2 ».

UM

UE

UEs

R

UEt

Réhabilitation

Opération visant à la remise en état du gros œuvre d'un immeuble ou à la réalisation de réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades...) tout en conservant ses caractéristiques architecturales majeures.

UQ

La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition-reconstruction.

UV

AU

Reliquat

A

Lorsqu'un *terrain** bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

N

Restauration

Lex

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au

moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

Ruine

*Construction** ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...) ;
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « *construction existante** ».

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les *constructions** dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- les *constructions** classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

S

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows, d'escalier ...

Les étages en débordement ne sont pas considérés comme des saillies.



Séquence architecturale

La séquence architecturale constitue un ensemble de *constructions** implantées à proximité immédiate du *terrain** d'assiette du projet. Elle constitue une référence, notamment en matière de volumétrie et d'implantation. Elle permet de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement urbain en prenant bien en compte les particularités morphologiques et typologiques des tissus.

Modalités de calcul

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

- les *terrains** qui sont situés sur le même alignement ou même angle de la *voie** ou *emprise publique** et à moins de 40 mètres des *limites séparatives** du *terrain** d'assiette du projet, en prenant au moins 3 terrains de part et d'autre ;
- les *terrains** qui sont situés face au *terrain** d'assiette du projet, de l'autre côté de la *voie** ou *emprise publique**.



Les parcelles colorées sont celles concernées par les séquences architecturales.

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

Pour le terrain C, les 40 mètres qui s'étendent au sud n'englobent pas trois terrains de part et d'autre du terrain. La séquence architecturale s'étend donc au-delà, jusqu'à inclure trois terrains. Au nord, la séquence s'arrête dès le premier terrain car les autres ne sont pas sur le même alignement.

Application particulière

Pour l'application des articles 6 et 7 du règlement (implantation des *constructions**), il ne faut tenir compte que des *terrains** situés sur la même rive et exclure ceux situés sur la rive opposée.

T

Talweg

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

Terrain

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité

foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Modalités de calculs

- La profondeur d'un terrain se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.
- La largeur d'un terrain se mesure le long de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

Terrain difficilement raccordable

*Terrain** desservi par le réseau dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol...) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

Terrain naturel

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

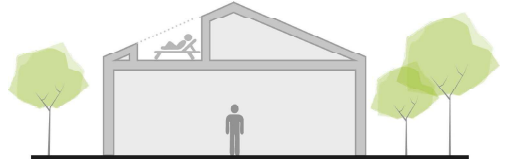
- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

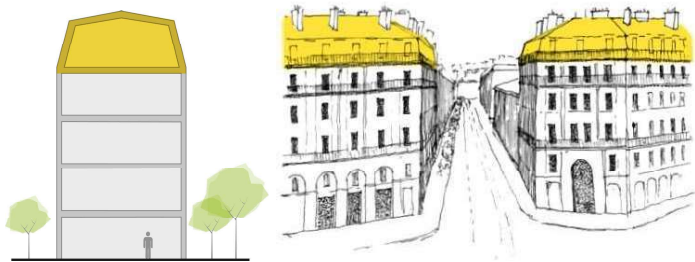
Terrasse tropézienne

Espace aménagé dans une partie de la toiture et des combles. Il se compose d'une terrasse à l'air libre, d'un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, la conservation ou création de rampants inférieurs (jusqu'à l'*égout du toit**), supérieurs (jusqu'au *faitage**) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons). La réunion de l'ensemble de ces éléments distingue la terrasse tropézienne d'autres terrasses aménagées au dernier niveau de la construction



Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).



U

Unité foncière

Voir *Terrain**.

V

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une *opération d'ensemble** par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

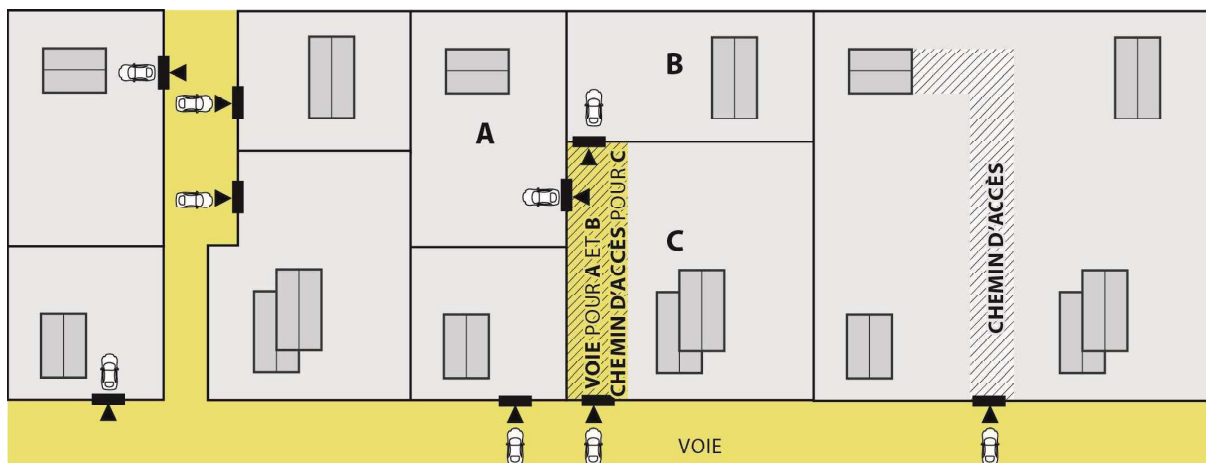
UV

AU

A

N

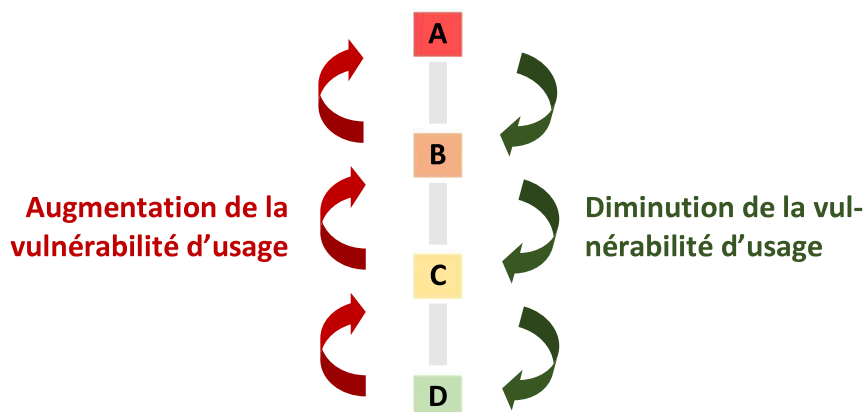
Lex



Vulnérabilité d'usage

La vulnérabilité correspond aux conséquences potentielles de l'impact d'un aléa (feux de forêt, inondation...) sur des populations en prenant en compte leurs réactions probables, leurs capacités à faire face à la crise, leurs nécessités d'évacuation...

Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité :



Chaque sous-destination de construction est classée en fonction de sa vulnérabilité d'usage :

A > **B** > **C** > **D**.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

| | | | |
|--------------------|--|------------------|------------|
| Destination | Exploitation agricole ou forestière | Catégorie | DG |
| Sous-destinations | <i>Exploitation agricole*</i> | D | UA |
| | <i>Exploitation forestière*</i> | D | |
| Destination | Habitation | | |
| Sous-destinations | <i>Logement*</i> | B | UB |
| | <i>Hébergement*</i> | B | |
| Destination | Commerce et activité de service | | |
| Sous-destinations | <i>Artisanat et commerce de détail*</i> | C | UC |
| | <i>Restauration*</i> | C | |
| | <i>Commerce de gros*</i> | C | UP |
| | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i> | C | |
| | <i>Hébergement hôtelier et touristique*</i> | B | UM |
| | <i>Cinéma*</i> | C | |
| Destination | Équipements d'intérêt collectif et services publics* | | |
| Sous-destinations | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i> | C | UE |
| | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i> | C | UEs |
| | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i> | A | |
| | <i>Salles d'art et de spectacles*</i> | C | UEt |
| | <i>Équipements sportifs*</i> | C | |
| | <i>Autres équipements recevant du public*</i> | C | |
| Destination | Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | |
| Sous-destinations | <i>Industrie*</i> | C | UQ |
| | <i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i> | D | UV |
| | <i>Bureau*</i> | C | |
| | <i>Centre de congrès et d'exposition*</i> | C | |

Par ailleurs, quelle que soit sa sous-destination, une construction sera considérée de catégorie **A** s'il s'agit :

- soit d'un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3, et en zone inconstructible les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, 3 et 4 ;
- soit d'un *établissement sensible**, c'est-à-dire d'une construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes ;
- soit d'un *établissement stratégique**, c'est-à-dire d'un bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...
- soit d'une ICPE seuil haut.

Z

Zone refuge

La zone refuge est une zone d'attente accessible depuis l'intérieur du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri des risques (naturels, industriels...). Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex