

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

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	5
Exploitation agricole ou forestière (destination).....	5
<i>Exploitation agricole (sous-destination)</i>	<i>5</i>
<i>Exploitation forestière (sous-destination)</i>	<i>5</i>
Habitation (destination).....	6
<i>Logement (sous-destination)</i>	<i>6</i>
<i>Hébergement (sous-destination).....</i>	<i>6</i>
Commerce et activité de service (destination).....	7
<i>Artisanat et commerce de détail (sous-destination).....</i>	<i>7</i>
<i>Restauration (sous-destination).....</i>	<i>7</i>
<i>Commerce de gros (sous-destination).....</i>	<i>7</i>
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination).....</i>	<i>7</i>
<i>Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination).....</i>	<i>8</i>
<i>Cinéma (sous-destination).....</i>	<i>8</i>
Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination).....	8
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination).....</i>	<i>9</i>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)</i>	<i>9</i>
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)</i>	<i>9</i>
<i>Salles d'art et de spectacles (sous-destination).....</i>	<i>9</i>
<i>Équipements sportifs (sous-destination).....</i>	<i>9</i>
<i>Autres équipements recevant du public (sous-destination).....</i>	<i>9</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination).....	10
<i>Industrie (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
<i>Entrepôt (sous-destination)</i>	<i>10</i>
<i>Bureau (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
<i>Centre de congrès et d'exposition (sous-destination).....</i>	<i>10</i>
DEFINITION DES AUTRES TERMES.....	11
A.....	11
<i>Accès.....</i>	<i>11</i>
<i>Acrotère.....</i>	<i>11</i>
<i>Aire de retournement.....</i>	<i>12</i>
<i>Alignement imposé.....</i>	<i>12</i>
<i>Annexe</i>	<i>12</i>
<i>Attique.....</i>	<i>12</i>
<i>Arbre de haute tige.....</i>	<i>12</i>
<i>Avant-corps.....</i>	<i>13</i>
B.....	13
<i>Bande constructible.....</i>	<i>13</i>

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

		DG
C	13	
<i>Chemin d'accès</i>	13	UA
<i>Construction annexe</i>	14	
<i>Construction légale</i>	14	UB
<i>Construction principale</i>	14	
E	14	
<i>Égout du toit</i>	14	UC
<i>Emprise au sol</i>	15	
<i>Emprise publique</i>	15	
<i>Espace de pleine terre</i>	16	UP
<i>Espace libre</i>	16	
<i>Espace vert</i>	16	
<i>Établissement sensible</i>	17	UM
<i>Établissement stratégique</i>	17	
<i>Étage en attique</i>	17	UE
<i>Extension d'une construction</i>	18	
F	18	
<i>Faîtage</i>	18	UEs
H	19	
<i>Hauteur de façade (HF)</i>	19	UEt
<i>Hauteur totale (HT)</i>	21	
I	22	
<i>Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire</i>	22	UQ
<i>Immeuble de rapport dit haussmannien</i>	23	
<i>Immeuble de type Art Décoratif</i>	24	
<i>Immeuble de type trois fenêtres marseillais</i>	25	UV
<i>Installations techniques</i>	26	
L	26	AU
<i>Limite arrière</i>	26	
<i>Limite latérale</i>	26	
<i>Limite séparative</i>	26	A
<i>Local accessoire</i>	26	
<i>Local technique</i>	27	
M	27	N
<i>Marge de recul</i>	27	
<i>Modénature</i>	27	Lex
<i>Mur bahut</i>	27	
<i>Mur de plateforme</i>	28	
<i>Mur de soutènement</i>	28	

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

O	29
<i>Objet mobilier</i>	29
<i>Opération d'ensemble</i>	29
P	29
<i>Place commandée ou superposée</i>	29
<i>Plan le plus significatif de façade</i>	30
<i>Pôle de vie</i>	30
<i>Profondeur des constructions</i>	31
<i>Profondeur totale des constructions</i>	31
R	32
<i>Réhabilitation</i>	32
<i>Restauration</i>	32
<i>Ruine</i>	32
S	33
<i>Saillie</i>	33
<i>Séquence architecturale</i>	33
T	34
<i>Talweg</i>	34
<i>Terrain</i>	34
<i>Terrain difficilement raccordable</i>	34
<i>Terrain naturel</i>	34
<i>Terrain fini</i>	34
<i>Terrasse tropézienne</i>	35
<i>Toiture mansardée</i>	35
U	35
<i>Unité foncière</i>	35
V	36
<i>Voie</i>	36
<i>Volume de la 5^e façade</i>	36
<i>Vulnérabilité d'usage</i>	37

DG

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UA

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.

UB

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

UC

UP

Exploitation agricole ou forestière (destination)

Exploitation agricole (sous-destination)

UM

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.

UE

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** ».

UEs

Exploitation forestière (sous-destination)

UEt

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.

UQ

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** ».

UV

AU

A

N

Lex

Habitation (destination)

Logement (sous-destination)

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

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.

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 communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

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)...

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

DG

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

UA

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.

UB

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...).

UC

UP

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** ».

UM

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

UE

UEs

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...).

UEt

UQ

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...).

UV

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

AU

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 ...

A

N

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** ».

Lex

Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination)

Constructions destinées aux hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant 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.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances ;
- les auberges de jeunesse...

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

- 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.

Cinéma (sous-destination)

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.

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

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...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements 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** ».

DG

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

UA

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.

UB

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

UC

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.

UP

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

UM

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.

UE

UEs

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

UEt

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

UQ

Équipements sportifs (sous-destination)

UV

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.

AU

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

A

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.

N

Lex

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

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 (notamment, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie).

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

Entrepôt (sous-destination)

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

Bureau (sous-destination)

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.

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

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

DG

DEFINITION DES AUTRES TERMES

UA

A

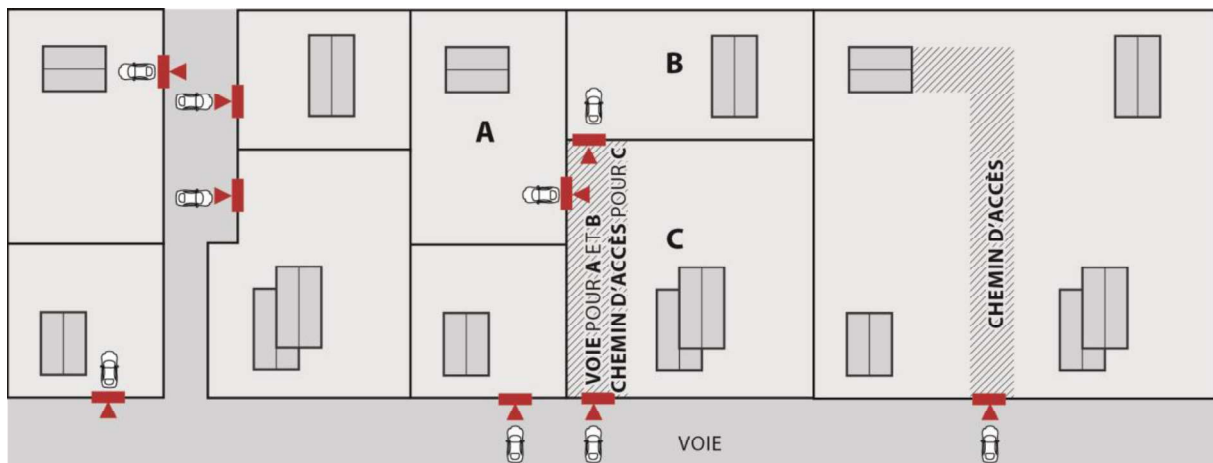
UB

Accès

UC

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

UP



UM

UE

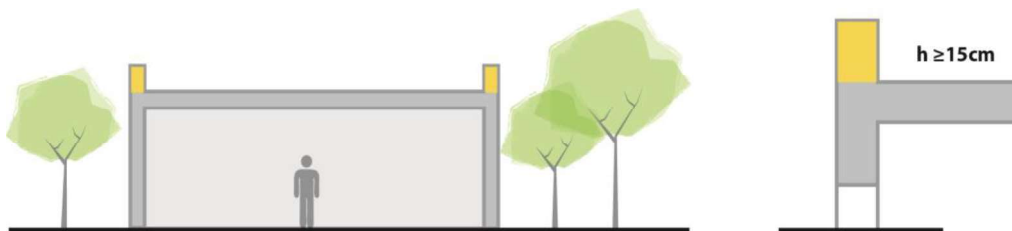
UEs

Acrotère

UEt

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.

UQ



UV

AU

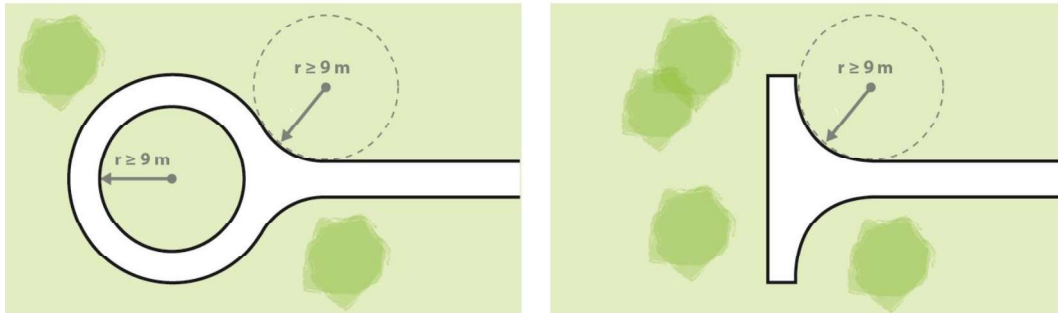
A

N

Lex

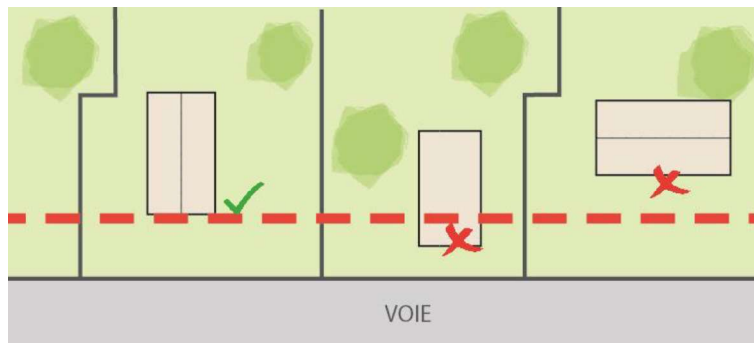
Aire de retournement

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 :



Alignement imposé

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



Annexe

Voir *Construction annexe**

Attique

Voir *Étage en attique**

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 3 mètres.

DG

Avant-corps

Tout élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.



UA

UB

UC

UP

UM

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.

UE

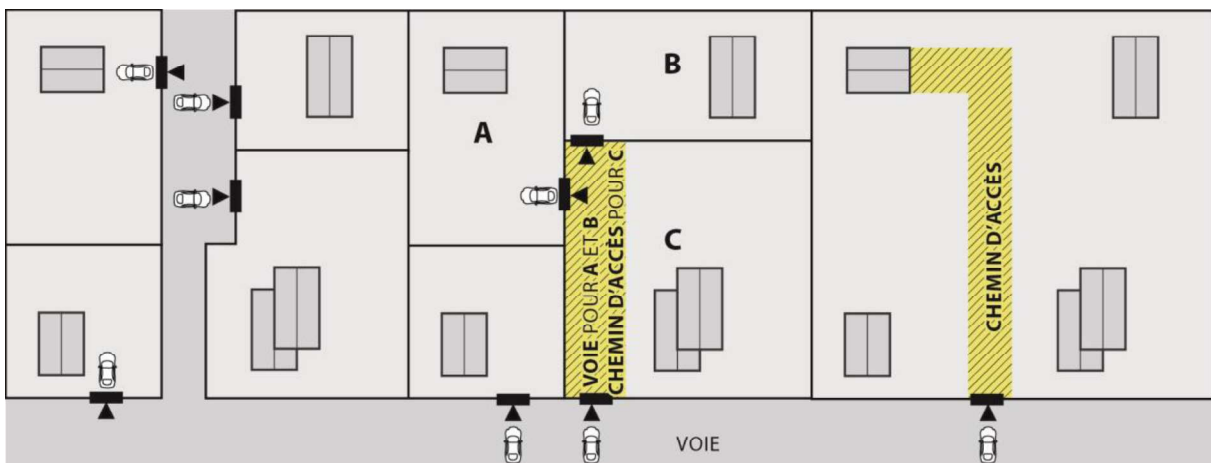
UEs

UEt

C

Chemin d'accès

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



UQ

UV

AU

A

N

Lex

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 40 % de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- et qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines attenante/contiguë 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**. 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**.

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

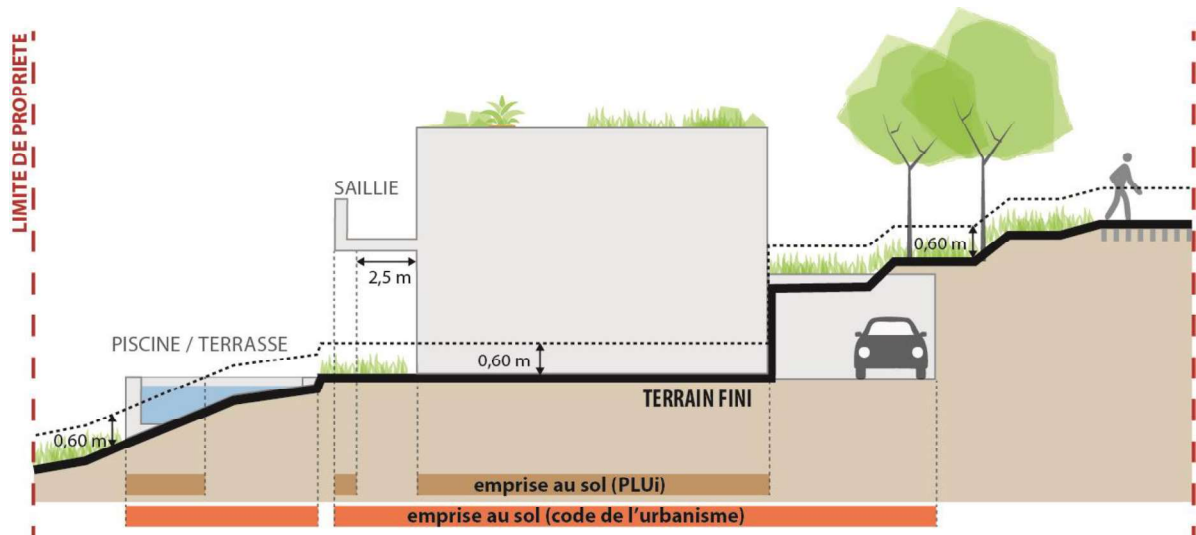
Au sens du présent PLUi :

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 du sol, 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 murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement**.

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

Surface totale du *terrain** déduction faite :

- de la surface totale résultante des projections verticales des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes**) situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises, des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et de toutes autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées... Ainsi, peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre les aires de stationnement traités avec des pavés drainants, les cours et les cheminements piétons en gravier...

Les surfaces situées sous des *saillies** ne peuvent pas être qualifiées d'espaces de pleine terre.

Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (tunnels, canalisations, métros...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

Espace libre

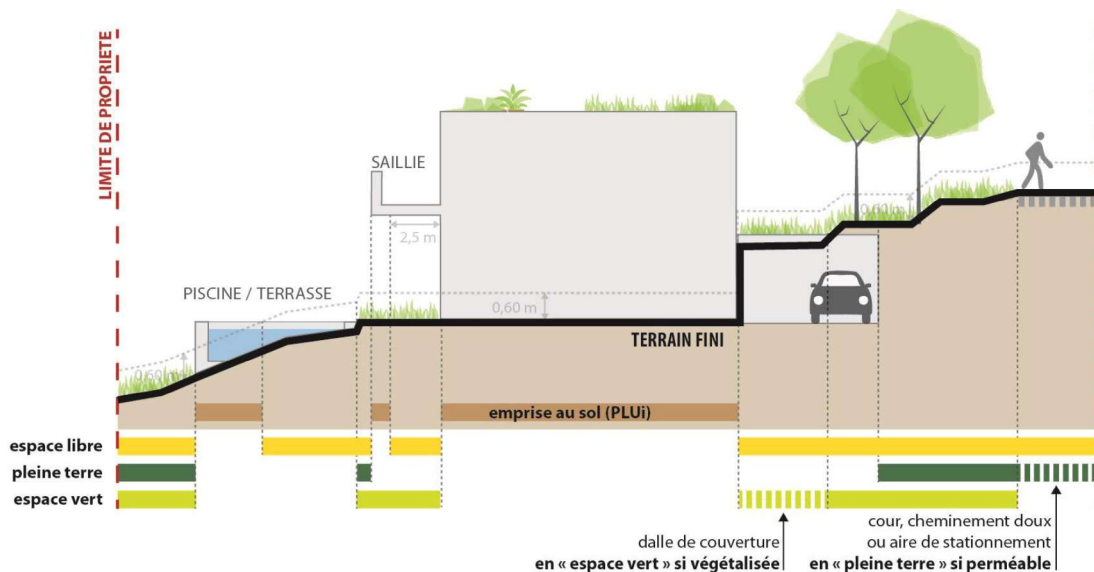
Surface totale du *terrain** déduction faite de la surface totale des *emprises au sol au sens du présent PLUi** des constructions.

Espace vert

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol plantés en pleine terre ou simplement végétalisés ;
- et des dalles de couverture des niveaux semi-enterrés qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.

Les surfaces végétalisées sous les saillies, même si elles sont comptabilisées par projection comme de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi**, peuvent être considérées comme des espaces verts



DG

Établissement sensible

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.

UA

UB

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...

UC

UP

Étage en attique

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

UM

UE



UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

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...

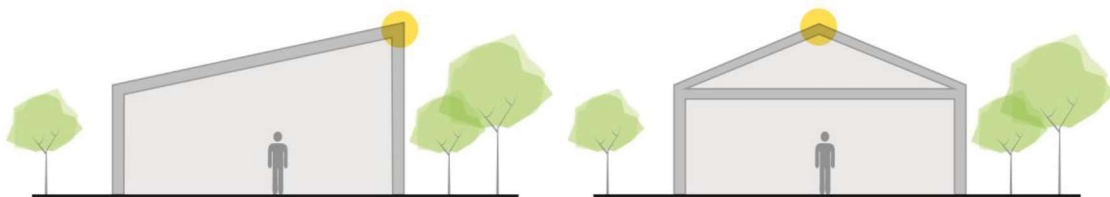
Modalités de calcul

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.



DG

H

Hauteur de façade (HF)

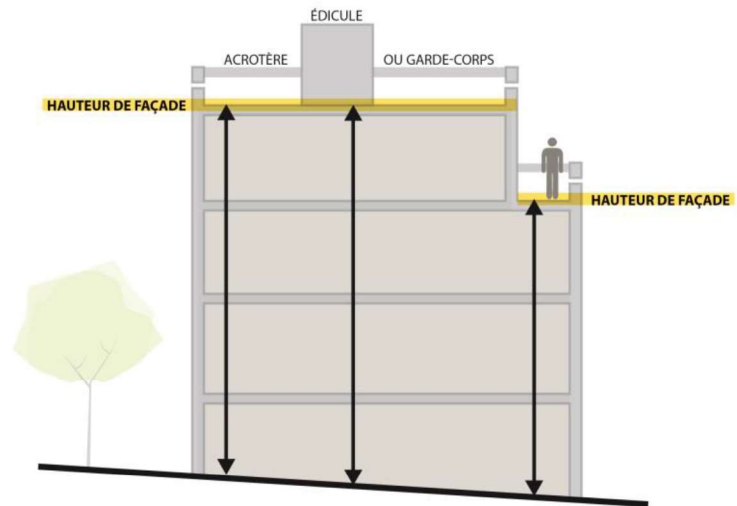
UA

La hauteur de façade se mesure en élévation...

UB

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

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



UC

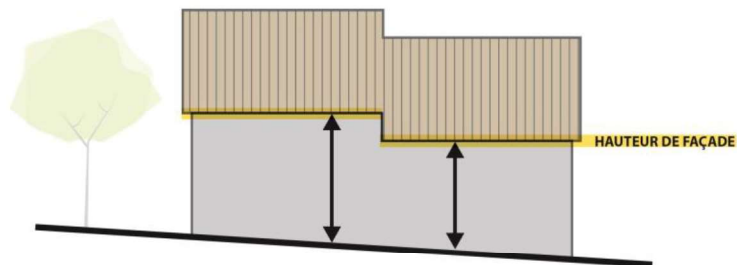
UP

UM

UE

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

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



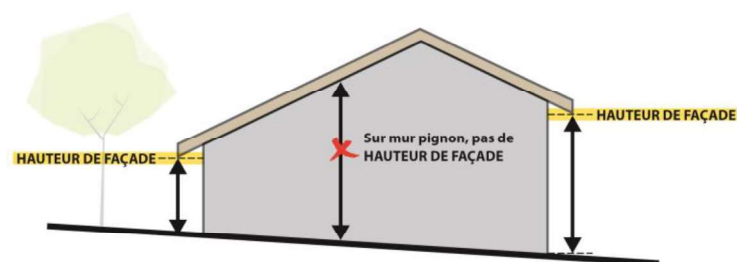
UEs

UEt

UQ

UV

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



AU

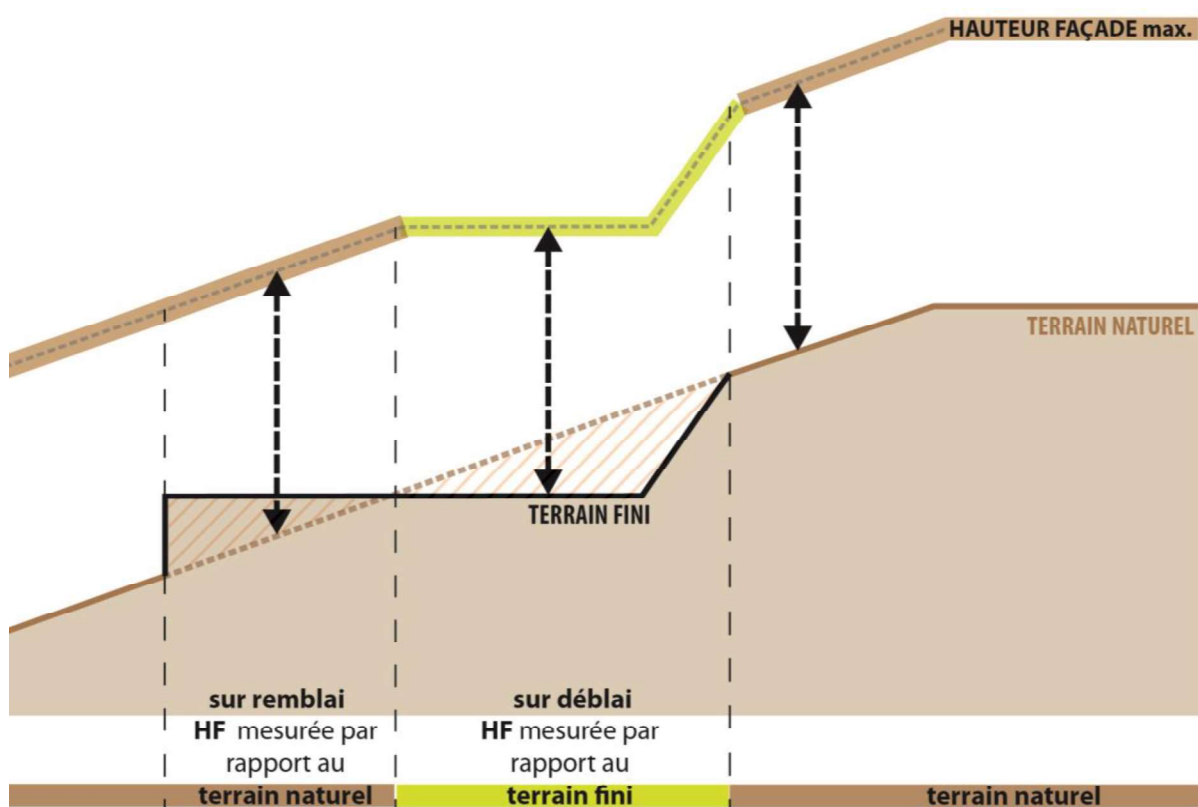
A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
RÈGLEMENT - LEXIQUE

<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>	niveau du sol de la <i>voie*</i> au droit de la façade	



Ponctuellement, la hauteur de façade maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée afin d'**aménager des rampes d'accès aux niveaux enterrés ou semi-enterrés.**

DG

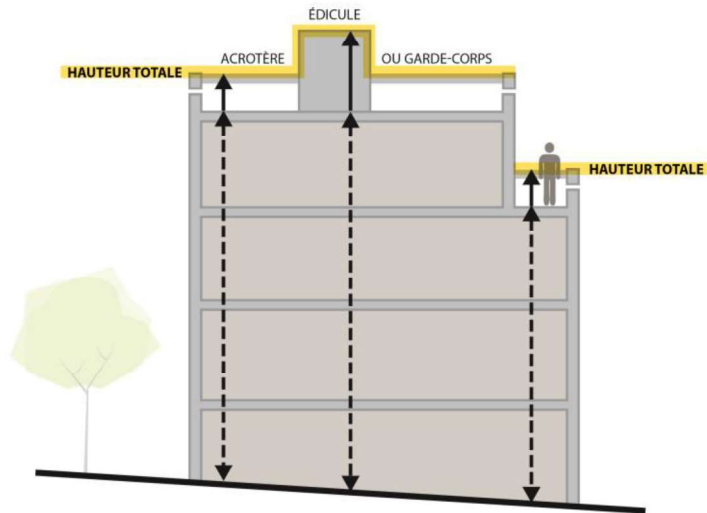
Hauteur totale (HT)

UA

En cas de toiture plate
(pente ≤ 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 (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.



UB

UC

UP

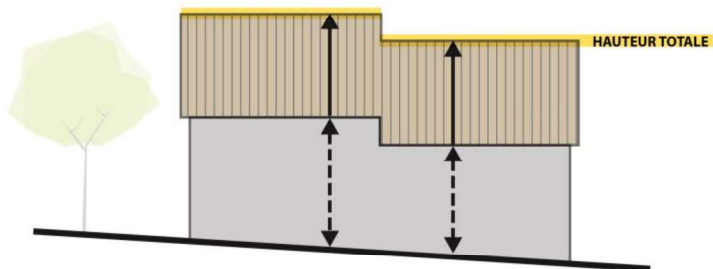
UM

UE

UEs

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**.

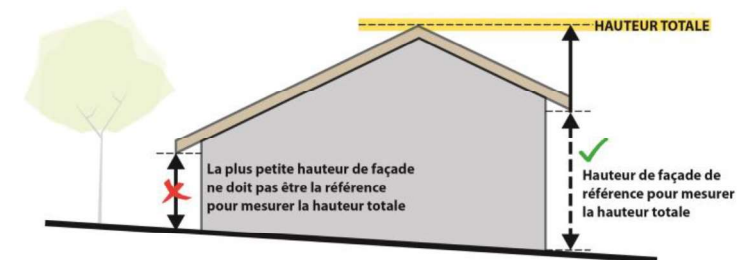


UEt

UQ

UV

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



AU

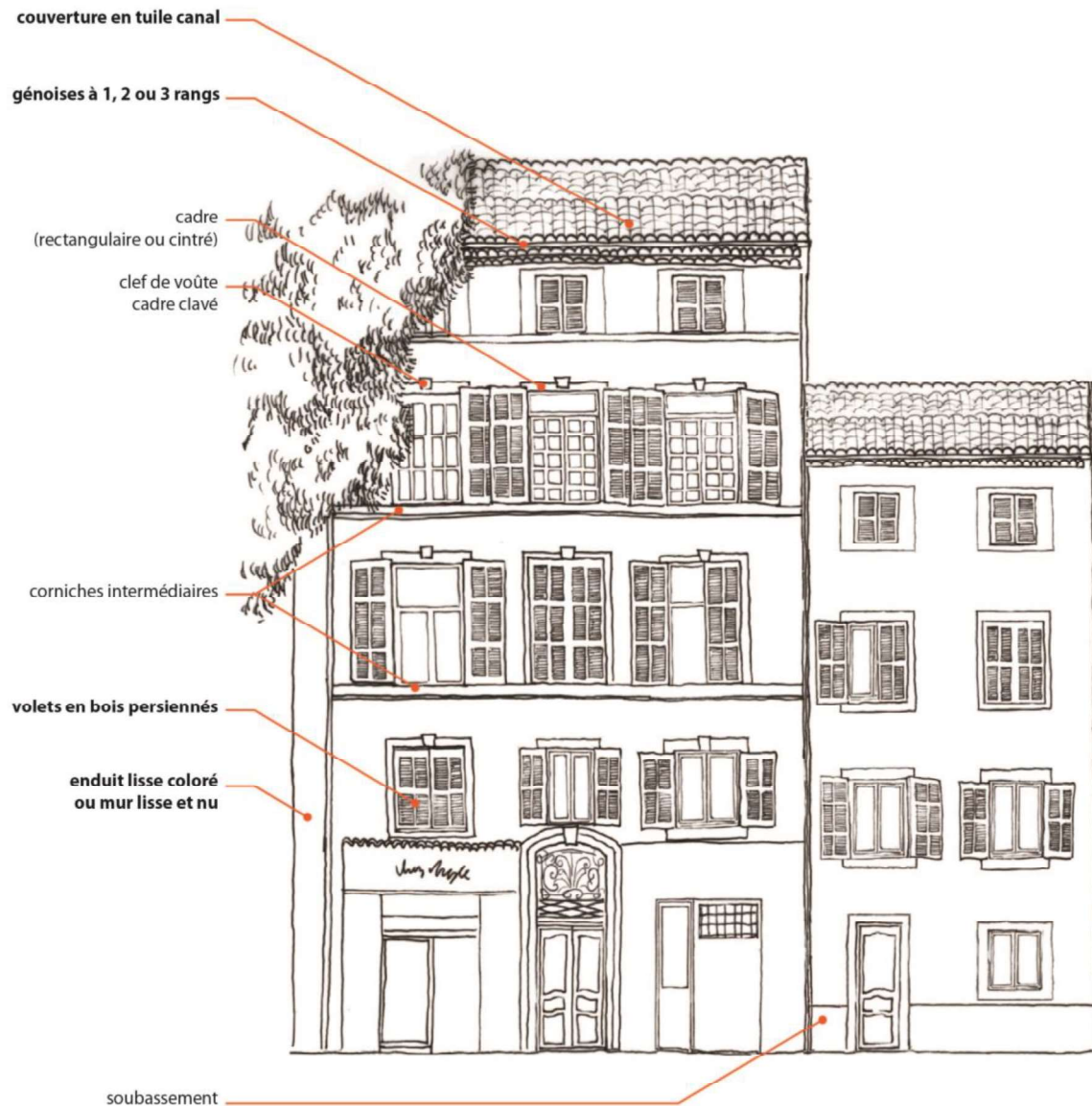
A

N

Lex

Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire

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.



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

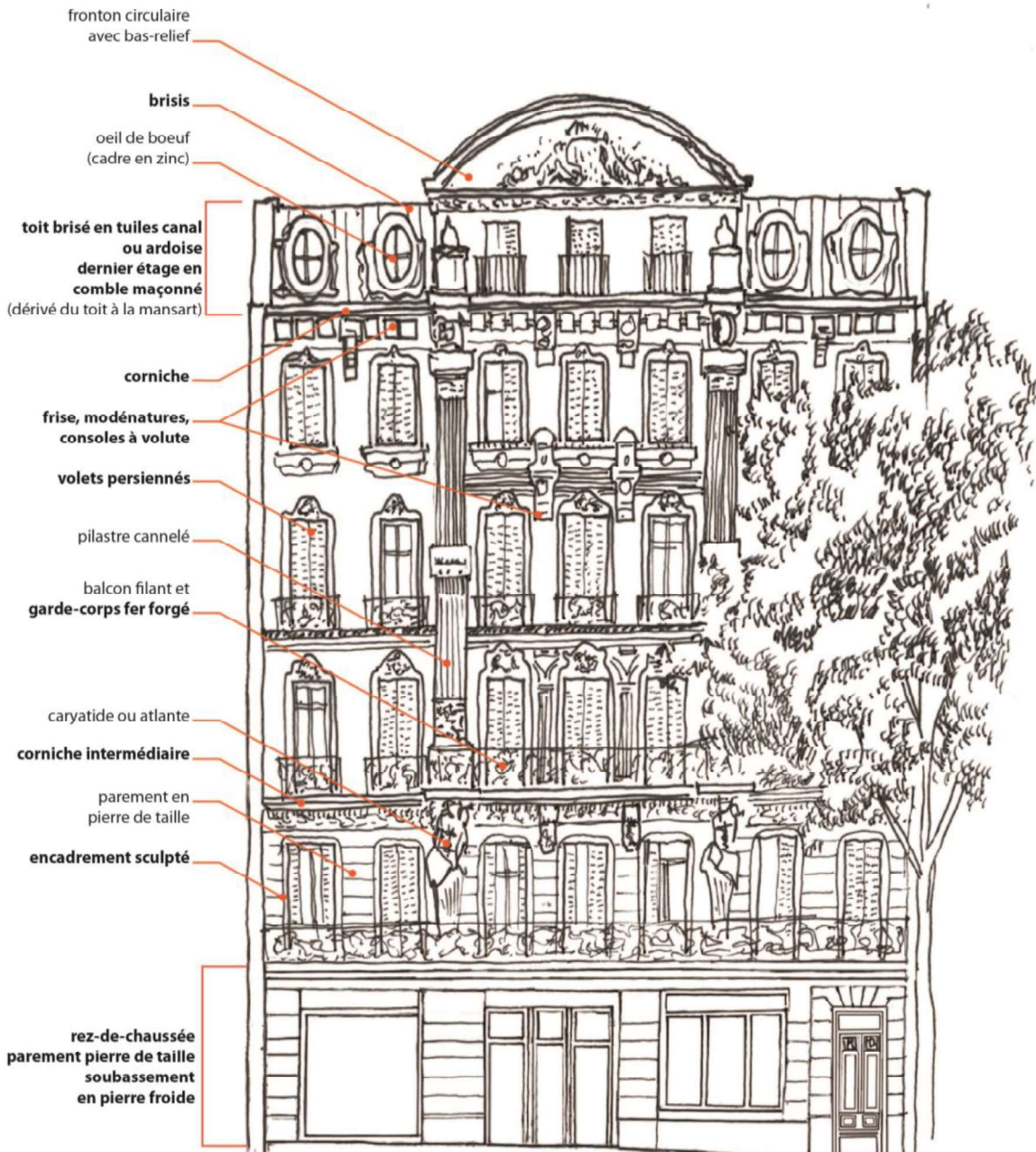
Immeuble de rapport dit haussmannien

UA

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.

UB

UC



UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

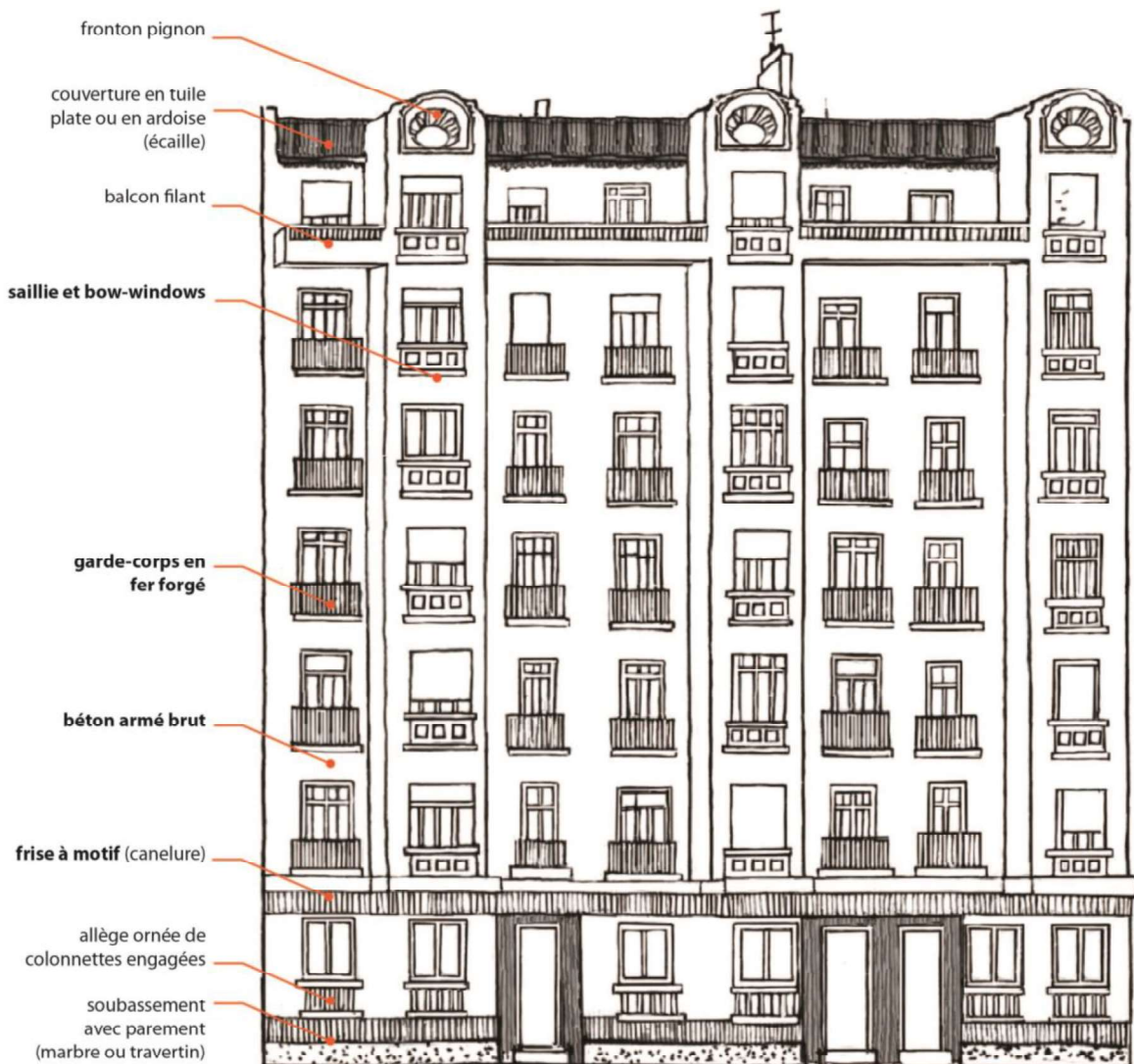
Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type Art Décoratif

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.

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.

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



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 trois fenêtres marseillais

UA

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.

UB

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.

UC

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.

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...

L

Limite arrière

Voir *Limite séparative**

Limite latérale

Voir *Limite séparative**

Limite séparative

Limite entre deux propriétés.

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.

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.

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.

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.

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.

DG

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**...

UA

UB

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**.

UC

M

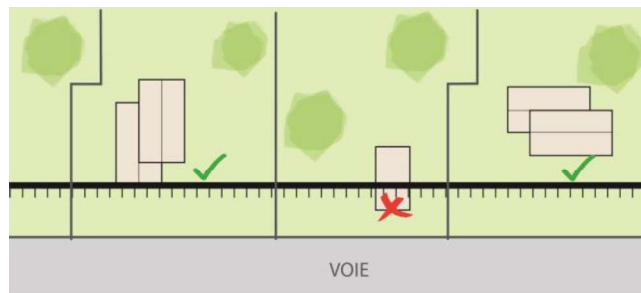
UP

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.

UM

UE



UEs

UEt

UQ

Modénature

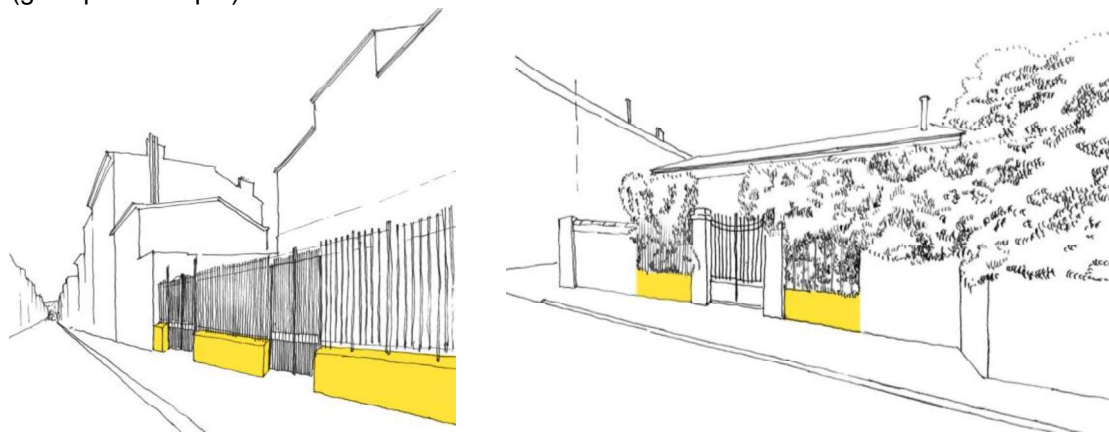
Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

UV

Mur bahut

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

AU



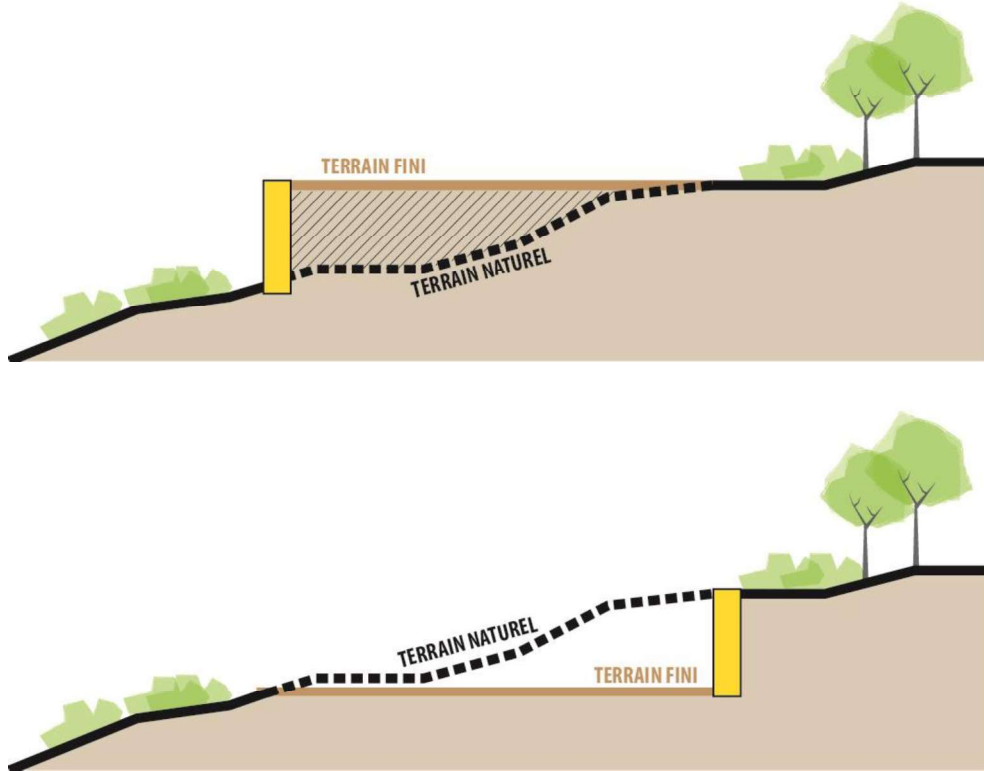
A

N

Lex

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...



DG

O

Objet mobilier

UA

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

UB

Opération d'ensemble

UC

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.

UP

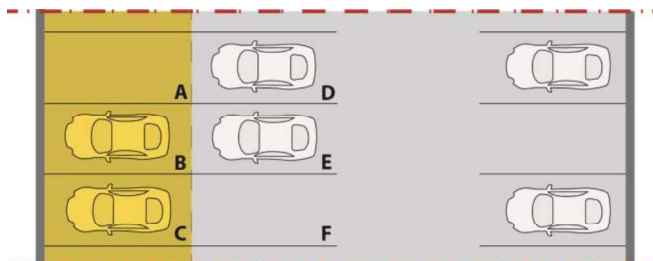
P

UM

Place commandée ou superposée

UE

Place de stationnement d'un véhicule nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.



En jaune, les places commandées.

Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place. Un emplacement double, en enfilade, compte donc pour 1,5 place (A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et D, E et F comptent chacune pour 1 place).

UEs

UEt

UQ

UV

AU

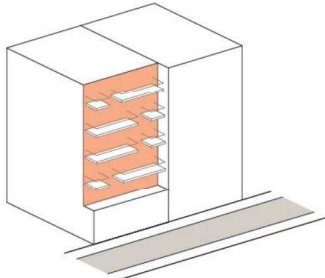
A

N

Lex

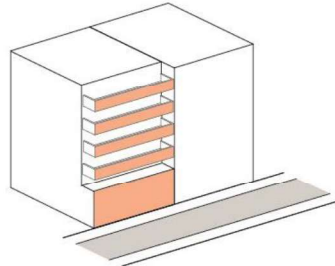
Plan le plus significatif de façade

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

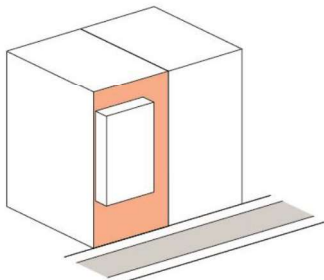
Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.



exemple B

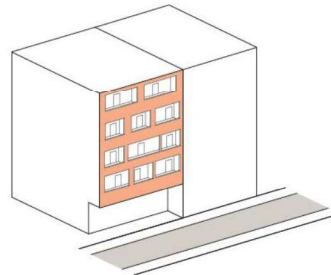
Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des saillies* maçonné.

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.

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 entre tout point de la façade orientée sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les saillies.
- La **profondeur totale des constructions** (Pt) se mesure entre tout point de la façade sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant toutes les saillies.



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**.

Profondeur totale des constructions

Voir *Profondeur des constructions**.

R

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.

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.

Restauration

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.

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

Élément 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...



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** 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.

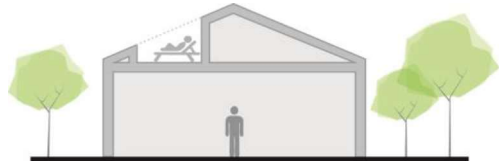
Terrain fini

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

DG

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 *faîtage**) 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



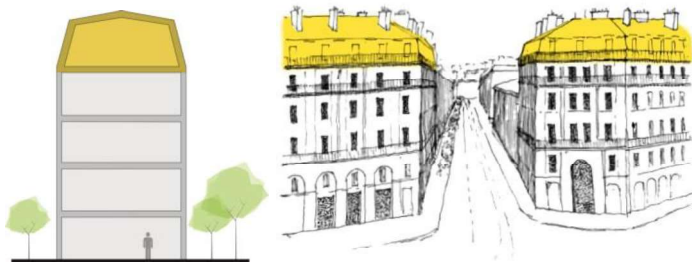
UA

UB

UC

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 terrason (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).



UP

UM

UE

UEs

U

UEt

Unité foncière

Voir *Terrain**.

UQ

UV

AU

A

N

Lex

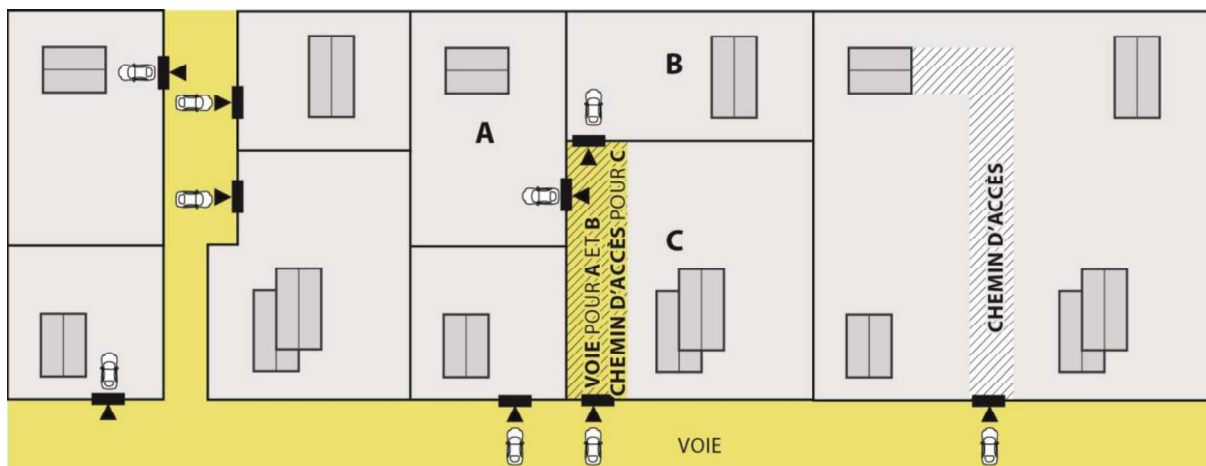
V

Voie

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

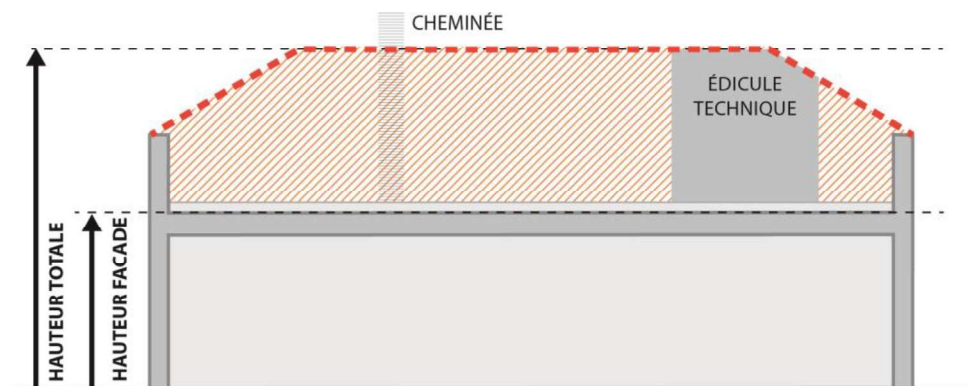
La notion de « voies futures » fait référence :

- 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, à condition que ces voies soient dédiées à la circulation générale.



Volume de la 5^e façade

Volume défini au-dessus d'une toiture plate (pente $\leq 10\%$) dans lequel l'ensemble des éléments architecturaux (pergolas par exemple) et des *installations techniques** (à l'exception des cheminées, des antennes et des silos ou installations assimilées) qui surmontent la toiture doivent s'inscrire.



DG

Vulnérabilité d'usage

UA

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...

UB

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

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

UC

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	D
	<i>Exploitation forestière*</i>	D
Destination	Habitation	
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	B
	<i>Hébergement*</i>	B
Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	C
	<i>Restauration*</i>	C
	<i>Commerce de gros*</i>	C
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	C
	<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>	B
	<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
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	C
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	A
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	C
	<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
	<i>Entrepôt*</i>	D
	<i>Bureau*</i>	C
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	C

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Toutefois, 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 ;
- 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...

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 :

