

# Potentiel de constructibilité

Fait le 30 Décembre 2021 à Marseille

PRÉFIXE	SECTION	NUMÉRO	SURFACE
862	N	69	506,55 m <sup>2</sup>
Surface totale			506,55 m <sup>2</sup>

**RÉFÉRENCES DU BIEN :** 1 094 533

**PROPRIÉTAIRE :** NC

**ACQUÉREUR :** NC

**ADRESSE DU BIEN :** 35, boulevard du Calen - 13 011 MARSEILLE

## Réserves

Les conclusions portant sur la constructibilité de la parcelle sont **soumises au contrôle du service instructeur** de l'autorité compétente et des avis des autorités publiques associées. Des prescriptions particulières peuvent être ajoutées en fonction de consultations diverses de services lors de l'instruction du dossier.

Par ailleurs, la commune peut émettre des prescriptions supplémentaires susceptibles de modifier les possibilités de construction.

La présente analyse de constructibilité réglementaire fait état des renseignements connus à la date de délivrance de ce potentiel de constructibilité.

Elle constitue un **document d'information** et **ne peut** en aucun cas être considérée comme une **autorisation administrative** quelconque, ni un **certificat d'urbanisme**. Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la surface de plancher disponible.

De plus, il est indispensable de prendre en considération les **informations complémentaires** non éditées par les autorités publiques compétentes comme **servitudes de droits privés** pour connaître le potentiel de constructibilité du bien immobilier.

# DIAGNOSTIC : les servitudes d'urbanisme

## 1. Réglementation graphique et écrite du PLUi

# Zonage et secteur

Au regard du cadastre :

- La somme des superficies des constructions (bâti dur, bâti léger) est de **128 m<sup>2</sup>**.
- La superficie de la parcelle est de **506,55 m<sup>2</sup>** .
- La surface de plancher : NC

Zone : **Urbaine**

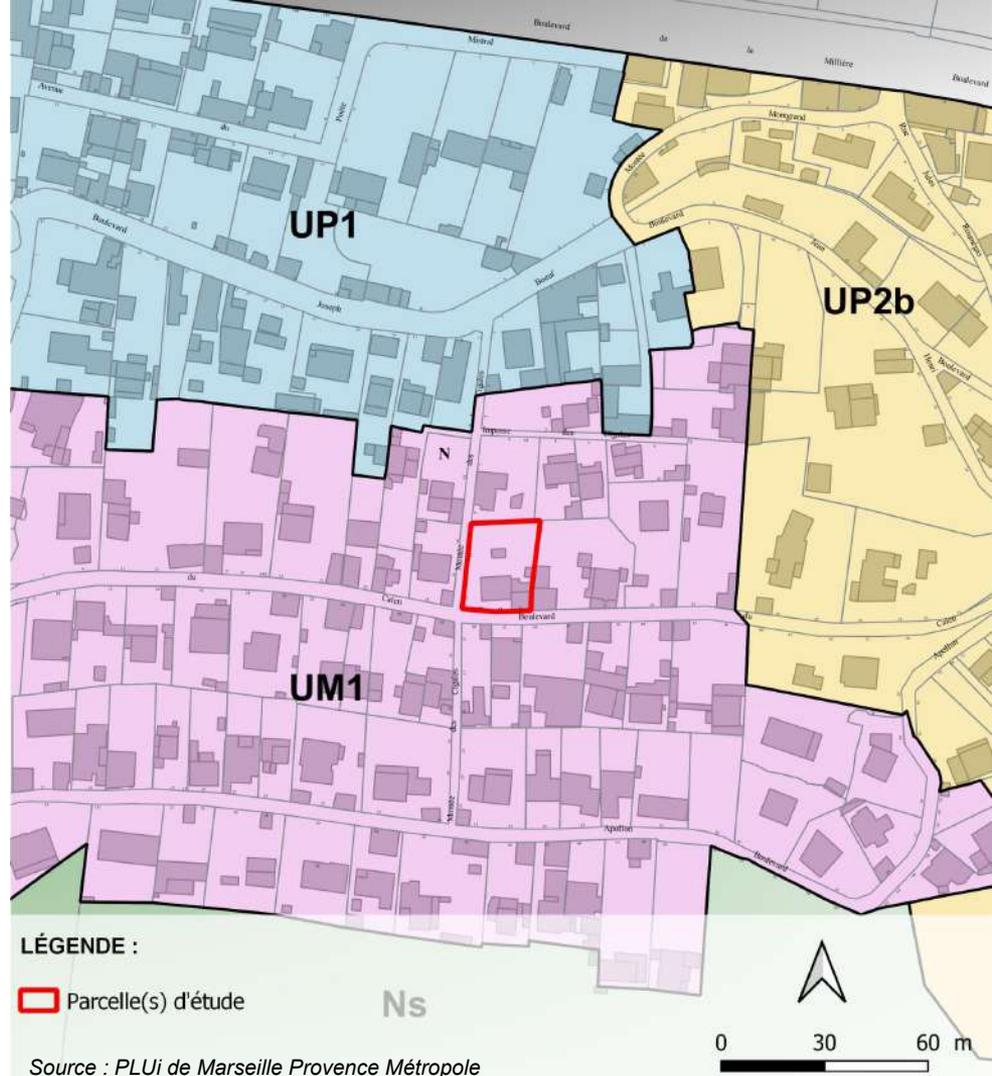
Sous-zone : **UM1** dans laquelle les constructions nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées mais dans laquelle les **extensions limitées sont admises**.

*Cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale de la zone.*

## Constructions nouvelles et affectation des sols

Les constructions nouvelles de la destination habitation dont les sous-destinations sont le logement\* et l'hébergement\* sont interdites.

Source : PLUi de Marseille Provence Métropole // cf extrait du plan ci-joint réalisé par la SAS TOMBAREL)



## Extensions et les constructions annexes

Cependant, dans toutes les zones UM1, sont admises les **extensions\*** et les **constructions annexes\*** des constructions légales\* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement » à condition :

- que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit <u>inférieure ou égale à 30 %</u> de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;	** 
- et que la surface de plancher totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à <b>200 m<sup>2</sup></b> ;	** 
- et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à <b>150 m<sup>2</sup></b> .	

Cf partie projet

Source : Règlement du PLUi de Marseille Provence

## Démolition-reconstruction

Dans toutes les zones UM1, sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des constructions légales\* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement » à condition que la surface de plancher après reconstruction soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant démolition.

Source : Règlement du PLUi de Marseille Provence

**\*\*** La surface de plancher a été déterminée de façon **analytique** à partir de vues 3D et de l'emprise au sol des constructions au regard du cadastre comme étant inférieure à 200 m<sup>2</sup> et comme pouvant supporter une évolution du bâti inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi.

## Hauteur des constructions

La hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à **7 mètres**.

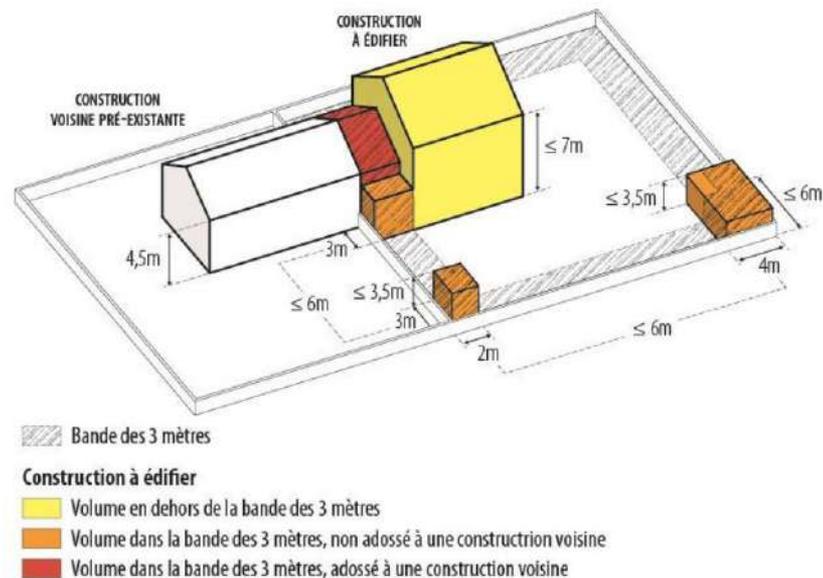
La hauteur totale des constructions est inférieure ou égale à la hauteur de façade constatée **augmentée de 3 mètres**.

Les constructions peuvent être implantées contre une limite séparative à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative concernée, les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :

- soient d'une **hauteur totale inférieure ou égale à 3,5 mètres** ;
- et **ne s'étendent pas**, au total, **sur plus de 6 mètres** le long de la limite séparative concernée.

(cf extrait du PLUi ci-joint)

Source : Règlement du PLUi de Marseille Provence



Source : Règlement du PLUi de Marseille Provence

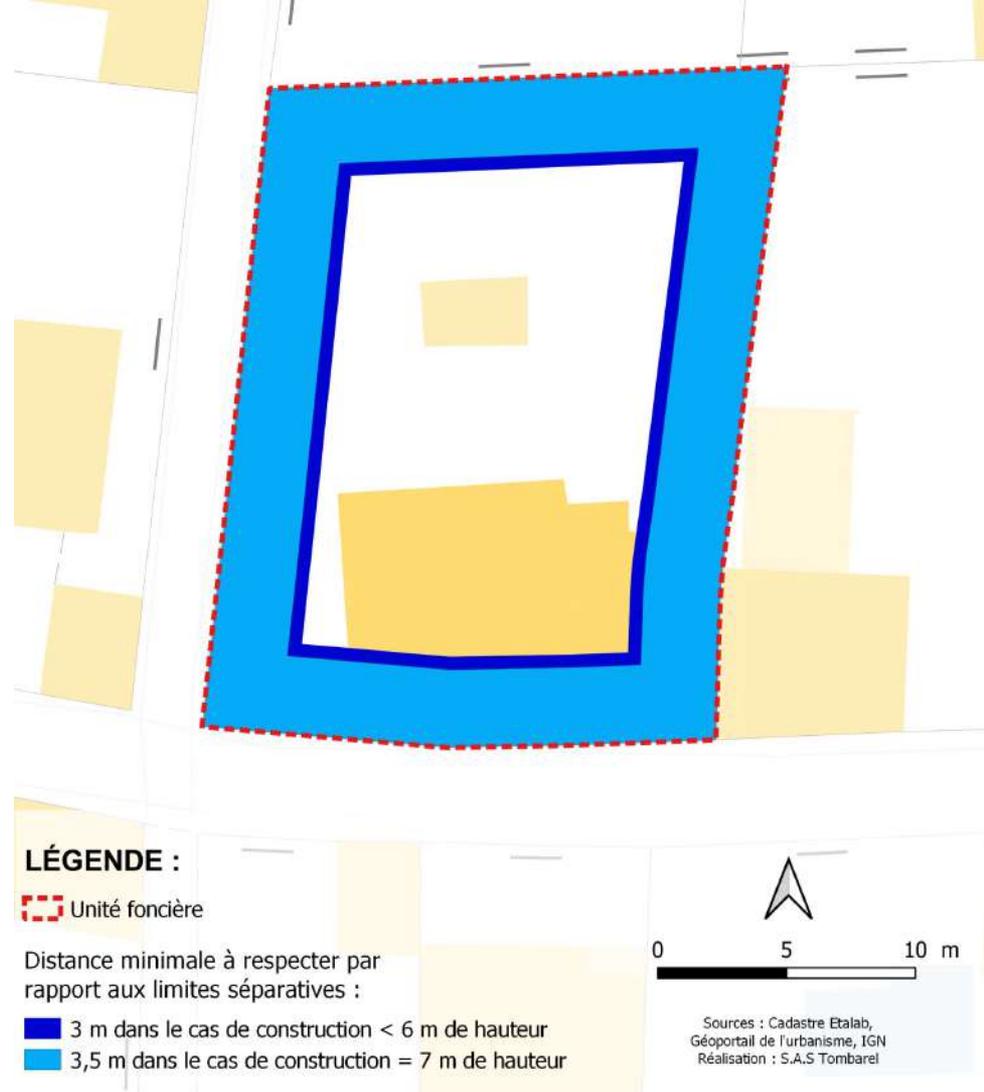
## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à **3 mètres**.

La construction d'un bâtiment d'une hauteur maximale autorisée de 7 mètres devra donc respecter une distance par rapport aux limites séparatives de **3,5 mètres**.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera donc **comprise entre 3 et 3,5 mètres** selon la hauteur de la construction.

(cf extrait du plan ci-joint réalisé par la SAS TOMBAREL)



## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à **4 mètres**.

(cf extrait du plan ci-joint réalisé par la SAS TOMBAREL)



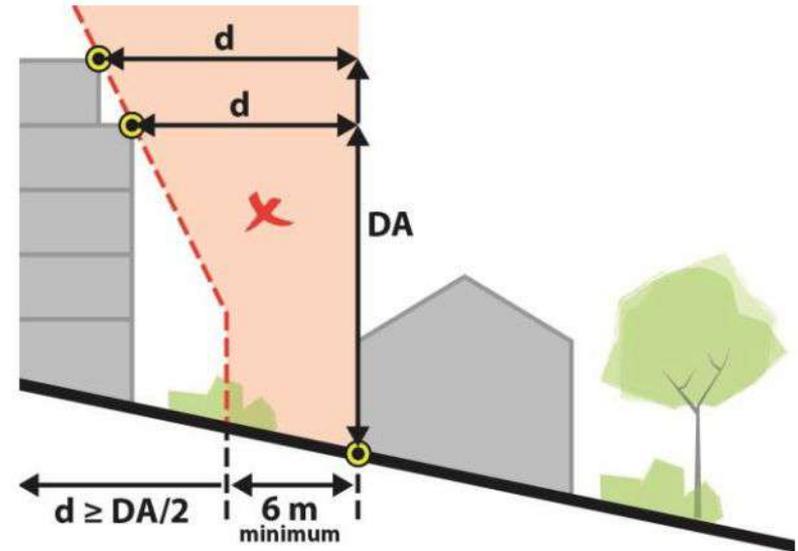
## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à **6 mètres**.

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

De fait que seule l'extension de construction ou la construction d'annexe est autorisé, cette réglementation n'a pas d'incidence pour ce bien immobilier (à moins de démolition-reconstruction).

*(cf extrait du PLUi ci-joint)*



Source : Règlement du PLUi de Marseille Provence

## Stationnement

Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat" :

Pour les résidents : Minimum : **1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher entamée, **sans être inférieur à 1 place par logement**. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement.

Deux-roues motorisés : Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.

Vélos : Minimum : 1 m<sup>2</sup> de stationnement, dans le volume

## Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

Non réglementé en UM1.

## Clôtures

La hauteur des clôtures mesurée par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à **2 mètres**.

En limite des voies ou emprises publiques, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel ne dépasse pas 0,80 mètre

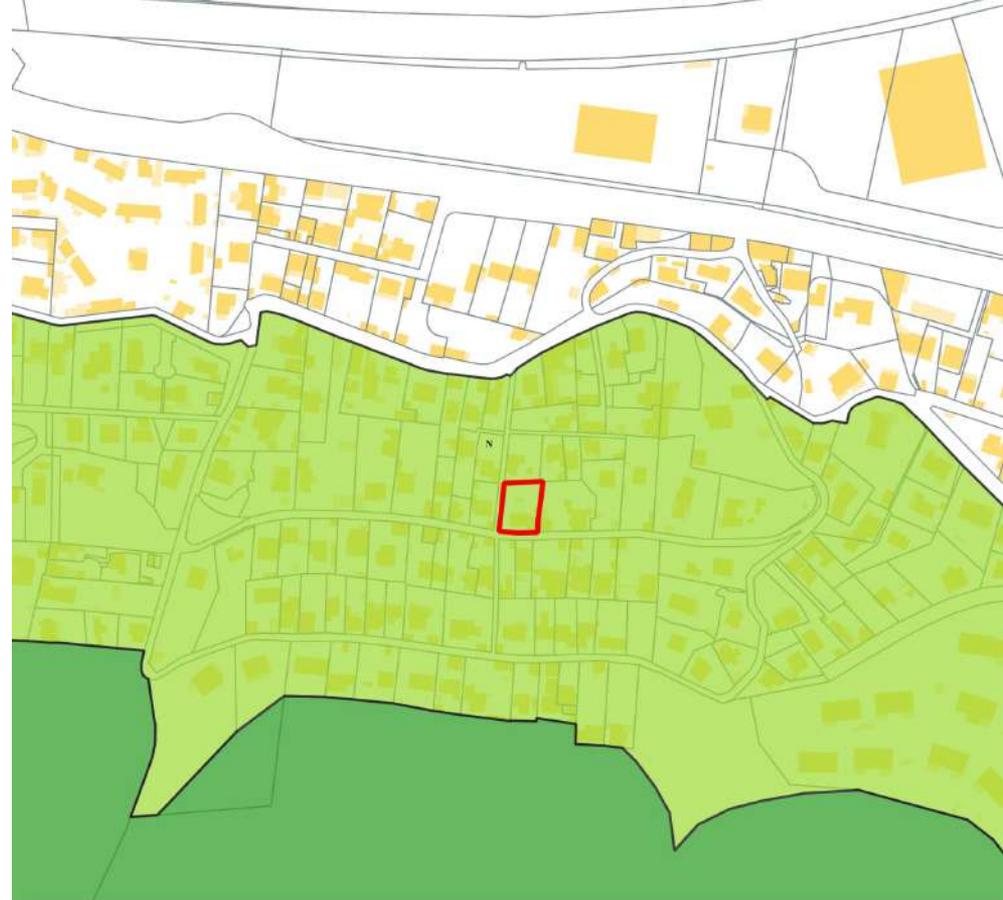
En limite des voies ou emprises publiques, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel dépasse : **1,80 mètre**.

## Aire d'adhésion Parc National des Calanques

L'immeuble est situé dans "l'aire d'adhésion" du Parc National des Calanques créé par Décret du 18 avril 2012 et soumis à sa charte.

Cette zone du parc national n'est pas soumise à une réglementation environnementale particulière. Cependant les communes adhérentes à l'aire d'adhésion s'engagent, via la charte du parc national, à mener des actions en faveur d'un développement durable.

*(cf extrait du plan ci-joint réalisé par la SAS TOMBAREL)*



### LÉGENDE :

 Parcelle(s) d'étude

Parc National

 Aire d'adhésion

 Cœur de parc



0 60 120 m

Source : INPN - Cadastre etalab

# DIAGNOSTIC : les servitudes d'urbanisme

## 2. Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.)

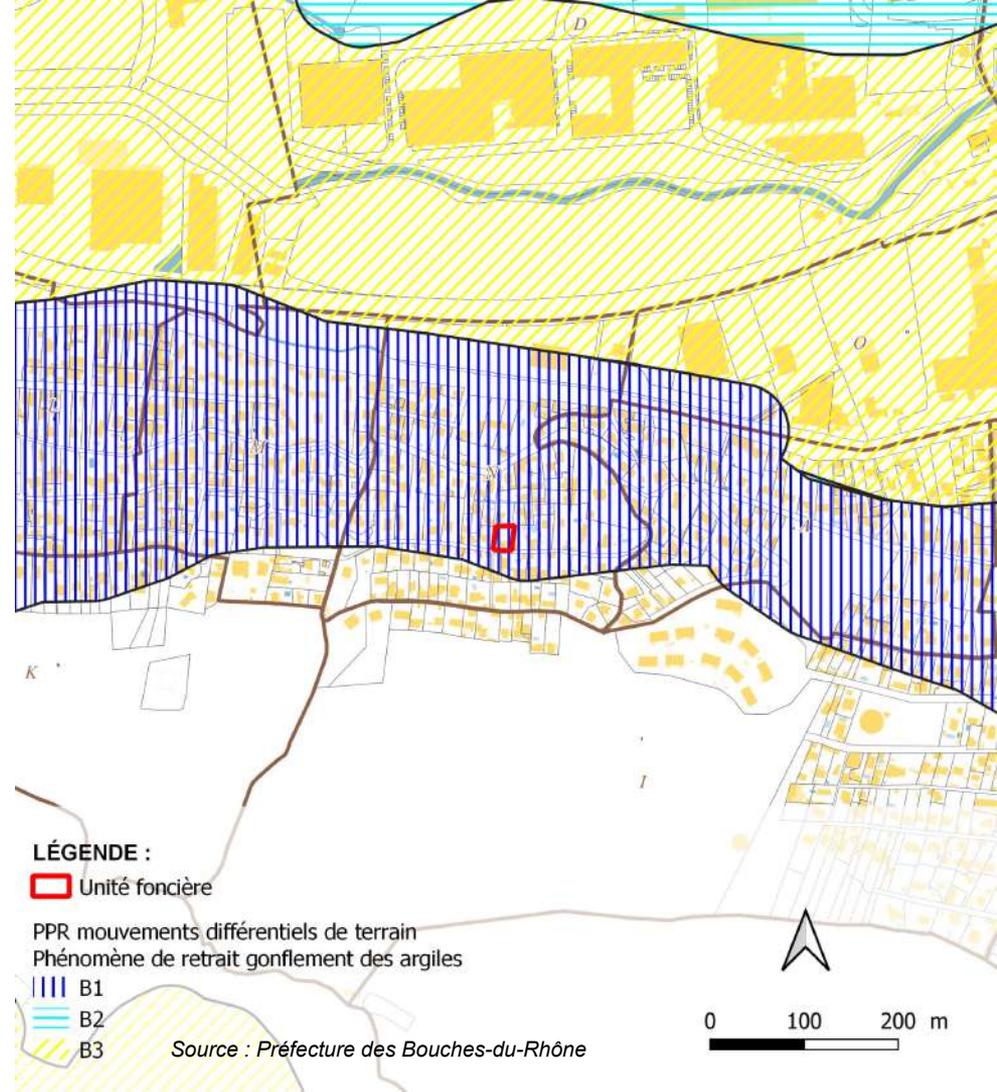
# Servitude PM1 Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) :

## Risque mouvements différentiels de terrain, Phénomène de retrait gonflement des argiles

L'immeuble est situé dans la zone bleu foncé correspondant au **zone fortement exposée** (B1) au titre du PPR et dans la zone d'exposition forte suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 (*non SUP*).

**Dans le cadre de constructions de maisons individuelles et de leurs extensions**, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction conformément aux articles L.112-22 et L.112-23 du Code de la construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code Civil. Cette étude géotechnique préalable constitue une première identification des risques géotechniques d'un site (G1) et sera complétée si besoin par un programme d'investigations spécifiques (G2).

Source : Règlement du PPR ARGILE de Marseille // cf extrait du plan ci-joint réalisé par la SAS TOMBAREL

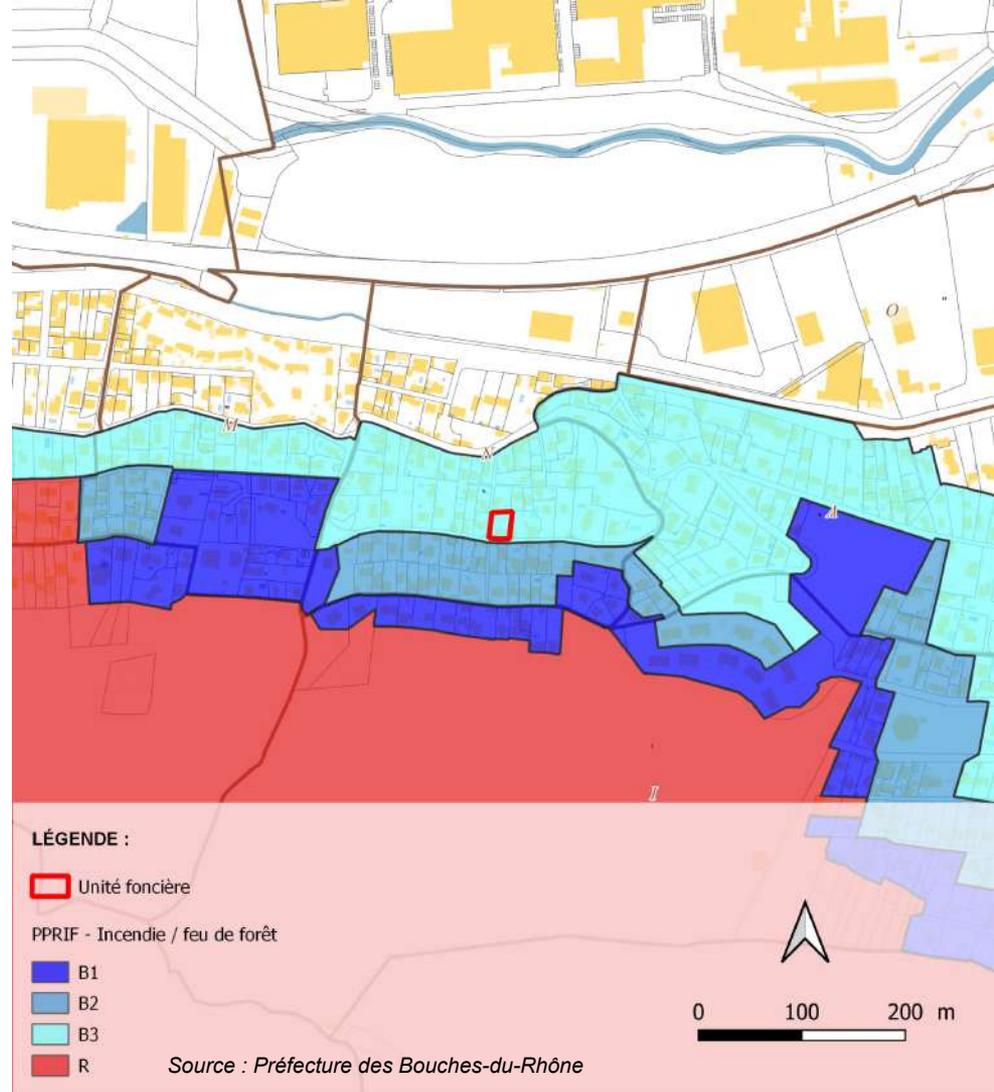


# Servitude PM1 Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) :

## Risque incendie de forêts

L'immeuble est situé dans une zone bleue dénommée « **zone B3** » dont l'urbanisation est possible sous réserve de prescriptions et de mesures à l'égard des constructions, ouvrages, espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du PPR *en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.*

Source : Règlement du PPRIF de Marseille // cf extrait du plan ci-joint réalisé par la SAS TOMBAREL



# PROJET : Fenêtre de constructibilité\*

# Constructibilité eu regard à l'emprise des extensions et des constructions annexes

Rappelons que la somme des superficies des constructions (bâti dur, bâti léger) est de **128 m<sup>2</sup>** *selon les données cadastrales*.

- Sachant que la totalité de l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> le potentiel constructible sera au maximum de **22 m<sup>2</sup>**.
- La surface de plancher créée sera (selon notre analyse interprétative) **inférieure à 30 %** de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi et **ne dépassera pas 200 m<sup>2</sup>** suivant la réglementation en vigueur (*cf page 5 - extensions et les constructions annexes*).

## Constructibilité au regard des distance minimales à respecter

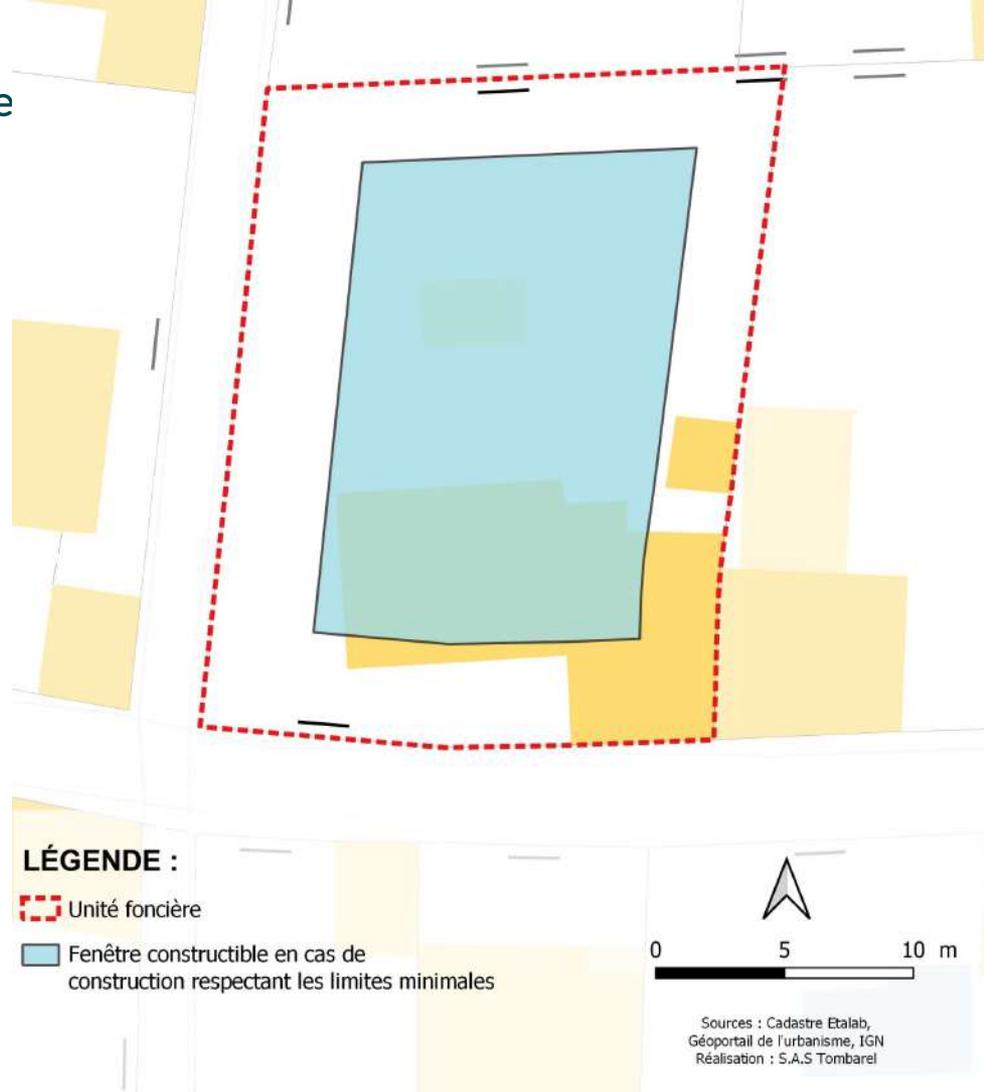
La **fenêtre constructible** (pour l'extension d'une construction ou de construction annexe) respectant une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est de **238 m<sup>2</sup>**.

Les **22 m<sup>2</sup>** d'extension ou de construction annexe réalisables sont nettement inférieurs à la fenêtre constructible.

Dans ce cas de figure, la **hauteur maximale** des extensions sera de **6 mètres**.

*Pourront être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Si la toiture n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente  $\leq 10$  %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.*



## Constructibilité au regard des distances maximales à respecter

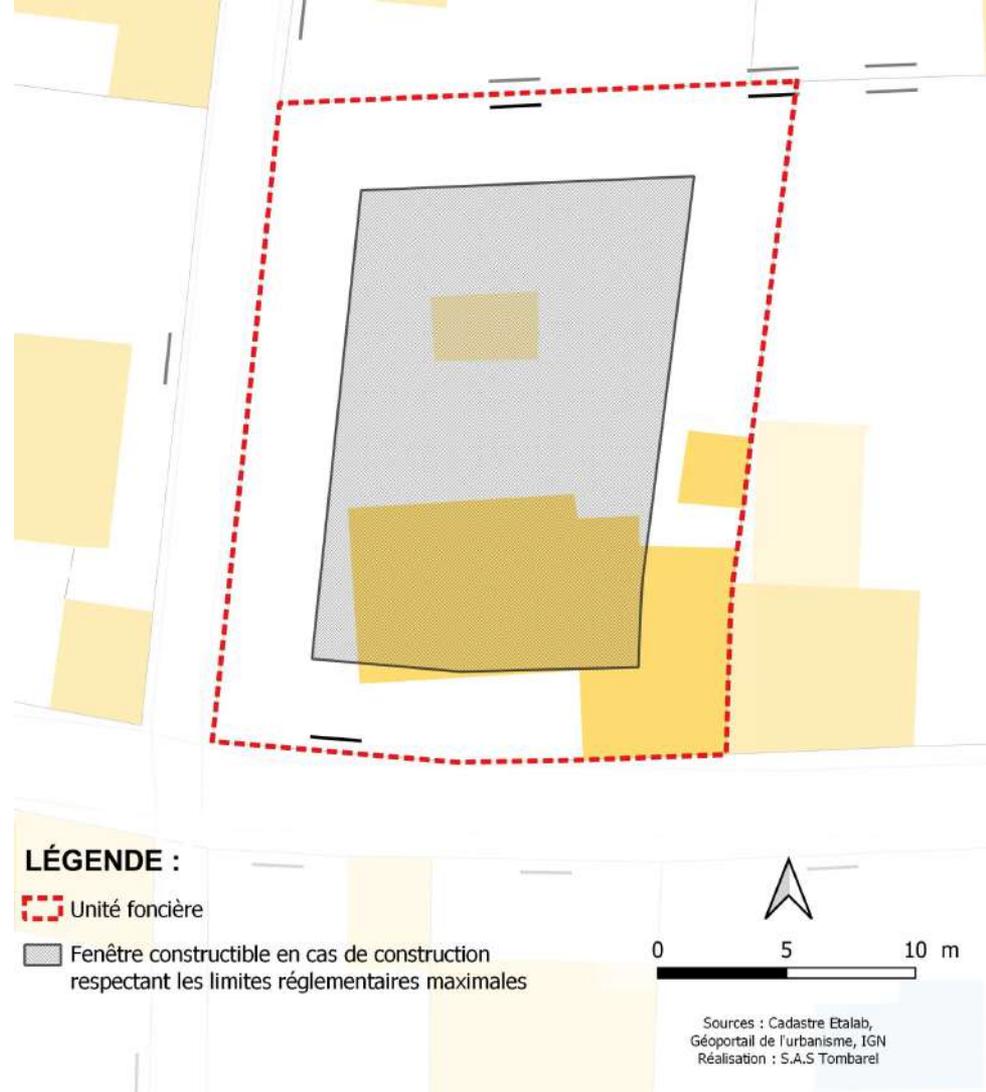
La **fenêtre constructible** (pour l'extension d'une construction ou de construction annexe) respectant une distance de 3,5 mètres par rapport aux limites séparatives et 6 mètres par rapport aux bâtis existant est de **222 m<sup>2</sup>**.

Les **22 m<sup>2</sup>** d'extension ou de construction annexe réalisables sont nettement inférieurs à la fenêtre constructible.

Dans ce cas de figure, la **hauteur maximale** de construction sera de **7 mètres**.

*Pourront être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Si la toiture n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente  $\leq 10\%$ ), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.*



## Constructibilité générale

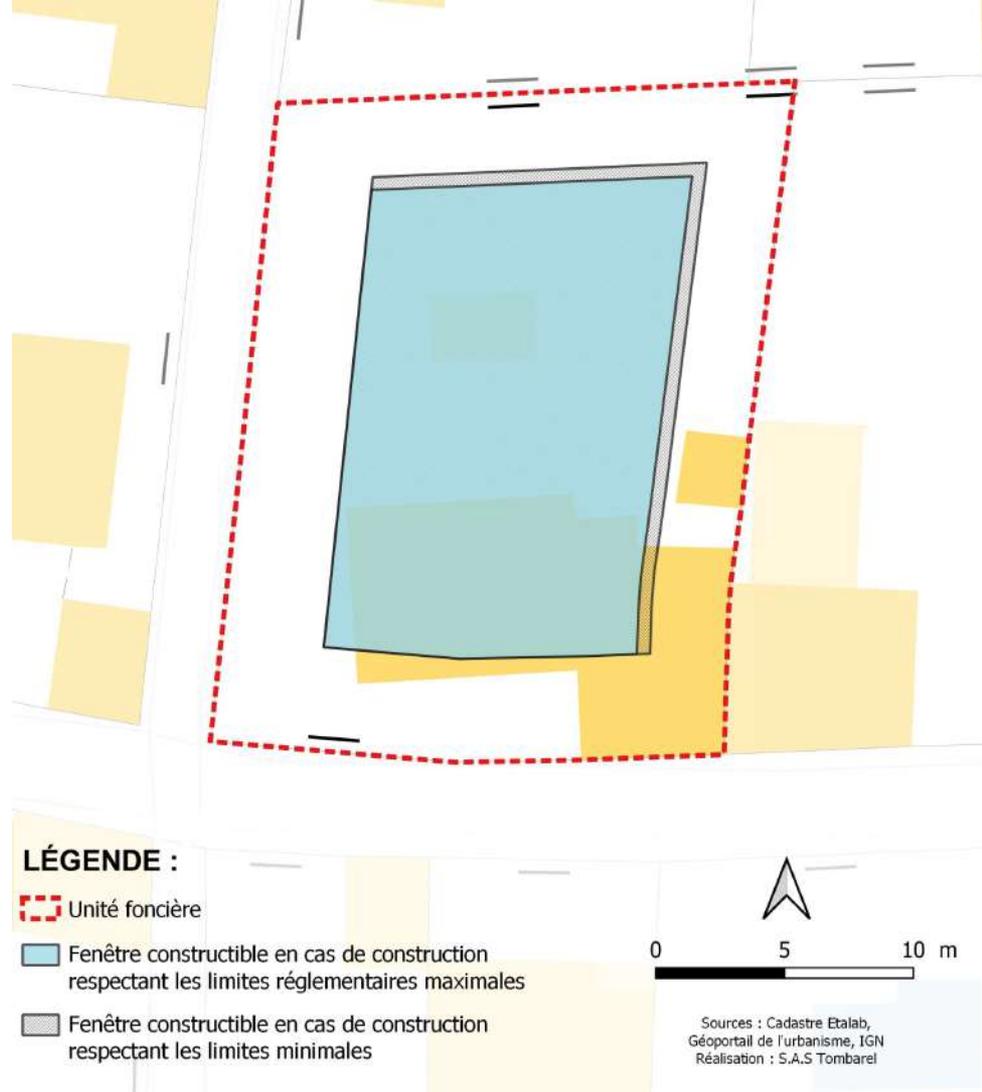
Ces deux fenêtres constructibles précédemment exposées sont les propositions selon lesquelles les prospects sont restreints au minimum dans le premier cas de figure et les prospects sont élargis au maximum selon les hauteurs de construction dans le second cas.

La réglementation sur les prospects n'est pas fixée à ces deux seules propositions mais sera en adéquation avec la hauteur des constructions, (et réciproquement).

Une construction de 6,5 mètres de hauteur devra par exemple respecter des prospects de 3,25 mètres par rapport aux limites séparatives et 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cependant, une construction pourra être inférieure à 6 mètres de hauteur mais devra respecter les prospects minimums du premier cas de figure.

Notons qu'en cas de **démolition** des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement », les **reconstructions** devront respecter à la fois la surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant démolition mais également les règles de constructibilités applicables.



## En résumé :

Secteur	Objectif	Constructibilité nouvelle	Superficie parcelle(s) en m <sup>2</sup>	CES maximum et évolution des constructions existantes	Hauteur maximum en m	Surface de la fenêtre constructible en m <sup>2</sup>
UM1	constructions nouvelles d'habitation non autorisées mais extensions limitées admises	Interdite	506,55 m <sup>2</sup>	<p>Non réglementé</p> <p>Extension possible de 22 m<sup>2</sup> selon le calcul cadastral de l'emprise au sol à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 %.</p> <p>Démolition-reconstruction envisageable sans extension de l'emprise au sol</p>	7	238 ou 222 selon les hauteurs de bâti

# Lexique

## 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 :
  - o 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la construction existante ;
  - o 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...

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

## 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 principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

## 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.

TBR

T O M B A R E L

1977