PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

K OAP MULTI-SITES

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°4

approuvée le 06/10/2025

PLUi
DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

K.2 OAP COHÉRENCE URBANISME-TRANSPORT

OAP multi-sites

Sommaire

SOMMAIRE

Introduction générale

1- Délimitation du secteur concerné
Les limites de la zone d'intensification ..... p 8
Des secteurs qui conjuguent plusieurs particularités ..... p 8

2- Modalités d'application de l'obligation minimale de densité
Les règles concernées par l'obligation de densité ..... p 12
Les zones concernées par l'obligation de densité ..... p 12
Obligation minimale de hauteur par zonage ..... p 13

Cohérence urbanisme/transport

Dans l'hypercentre de Marseille, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Cohérence Urbanisme / Transport» précise les modalités d'application de l'obligation de densité inscrite dans le règlement, afin de favoriser l'intensification au sein des espaces les mieux desservis tout en garantissant la bonne prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des secteurs concernés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille-Provence vise une articulation efficace entre niveau de desserte en transports en commun et développement urbain. Cette **ambition se décline en plusieurs objectifs dont l'un des principaux concerne l'intensification des quartiers situés en zone de très bonne desserte et bénéficiant de facteurs urbains favorables** (qualité des équipements, présence d'une centralité métropolitaine, potentiel de mutabilité ou de densification important). Plus concrètement, il s'agit de favoriser l'urbanisation dense en mobilisant le dispositif suivant :

• l'obligation de densité au titre de l'article L151-26 du Code de l'urbanisme. Cette disposition permet d'intégrer au document d'urbanisme des principes de densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés ;

Intégrée dans le règlement du PLUi, cette obligation de densité concerne principalement certains quartiers centraux de Marseille. En articulation avec le règlement et l'OAP multi-sites «Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines» - conformément à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme qui précise que «Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone…» - l'OAP «Cohérence Urbanisme/Transport» précise les modalités d'application de cette obligation de densité. Ces modalités concernent principalement les règles de hauteur minimale à respecter compte tenu de la sensibilité des tissus concernés et des dispositions de l'OAP multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines », relatives à la volumétrie des constructions et à leur bonne insertion dans le tissu existant.

Cohérence urbanisme/transport

Chapitre 1

Délimitation du secteur concerné

Des quartiers de l'hypercentre de Marseille

Les limites de la zone d'intensification

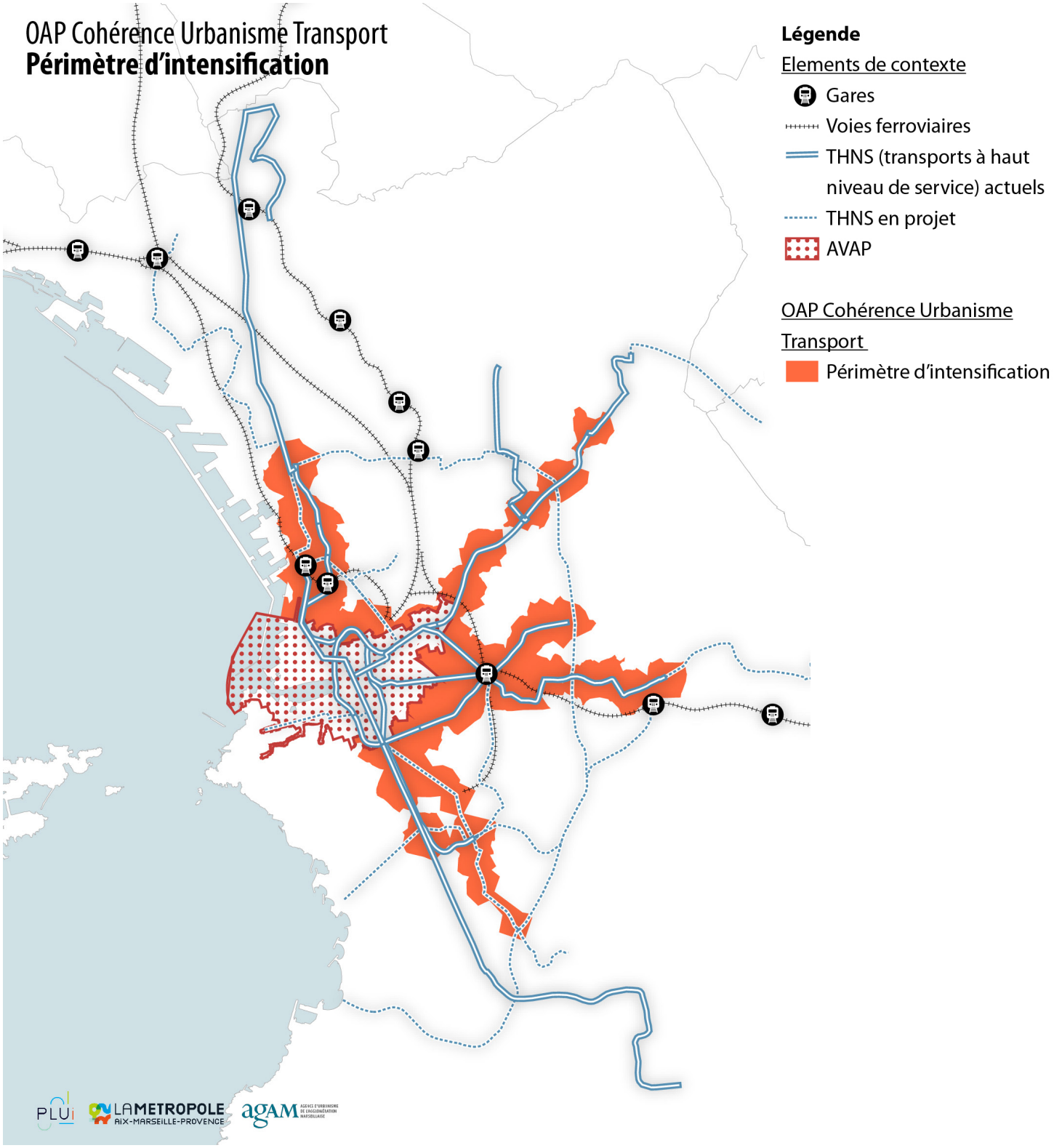
Elles sont définies selon un périmètre de 5 minutes à pied autour des stations de métro et tramway existantes aujourd'hui (M1, M2, T1, T2, T3) ou à court terme (phase 1 de l'extension du T3 au sud, comprenant les stations Aubert, Coin Joli, Hôpitaux Sud, La Gaye).

Des secteurs qui conjuguent plusieurs particularités

La délimitation de la zone d'intensification repose sur la prise en compte de plusieurs paramètres :

- La proximité d'un mode de transport en commun lourd existant ou programmé. Les secteurs concernés se trouvent en effet dans l'environnement immédiat (environ 500 m) d'une station de métro (ligne M1 ou M2), ou de tramway (T1, T2 et T3).
- La présence de la centralité métropolitaine: la zone d'intensification est localisée dans l'enveloppe de la centralité métropolitaine. Au sein de celle-ci, n'ont pas été pris en compte les secteurs marqués par une forte sensibilité patrimoniale (périmètre couvert par l'AVAP) ;
- Le potentiel de renouvellement urbain et les capacités d'évolution des tissus. Au sein de la zone d'intensification, ce potentiel est très disparate. Incontestables dans le quartier de St-Mauront, les possibilités d'évolution des tissus sont plus diffuses dans les faubourgs historiques du Rouet, de Menpenti…

  Par ailleurs, les projets de renouvellement urbain seront pour partie conditionnés par les prescriptions de l'OAP « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines » relatives à la bonne insertion des futures constructions dans le tissu existant (respect du vélum de la rue/articulation avec les hauteurs des constructions mitoyennes…).


OAP Cohérence Urbanisme Transport
Périmètre d'intensification
Légende
Elements de contexte
Gares
Voies ferroviaires
THNS (transports à haut niveau de service) actuels
THNS en projet
AVAP
OAP Cohérence Urbanisme Transport
Périmètre d'intensification
PLUi
LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
agam

Cohérence urbanisme/transport

Chapitre 2

Modalités d'application de l'obligation minimale de densité

HAUTEURS MINIMALES ET QUALITÉ DE L'INSTERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les règles concernées par l'obligation de densité

L'obligation minimale de densité porte exclusivement sur une hauteur minimale à atteindre. Inférieure aux hauteurs maximales autorisées par le règlement, cette hauteur « plancher » est déterminée au regard des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines ».

Cette OAP pose en effet comme principe que l'application mathématique de la hauteur inscrite dans le règlement se révèle souvent inadaptée au contexte pour différentes raisons :

- la plupart des tissus marseillais sont marqués par une grande variété d'épannelage qui nécessite une définition des hauteurs au cas par cas ;
- la lenteur du rythme de renouvellement sur les tissus en évolution génère de brutales ruptures d'épannelage.

L'obligation minimale de densité ne concerne pas les règles d'emprise au sol et d'implantation, car selon le contexte, l'OAP « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines » pose des prescriptions relatives :

- à l'implantation du bâti par rapport à l'espace public (suppression de « l'effet corridor » par les interruptions dans le front bâti, perméabilités visuelles entre les espaces plantés et l'espace public…)
- aux variations dans les traitements de façades (jeux de décalages de volumes et de hauteurs…)

Les zones concernées par l'obligation de densité

Les secteurs concernés par l'obligation de densité sont pour l'essentiel constitués par les zones UA, plus marginalement par les zones UC et UP. L'obligation de densité ne s'applique pas dans les zones d'activités à vocation économiques, ni dans les zones à vocation d'équipements, ni dans les zones à vocation d'espaces verts urbains, ni dans les zones couvertes par un règlement spécifique (Euromed...)

OBLIGATION MINIMALE DE HAUTEUR PAR ZONAGE**	
	OBLIGATION MINIMALE DE HAUTEUR
Zone UA p (hors AVAP)	**10 M**
UA 1	**10 M**
UAe1	**10 M**
UAe2	**13 M**
UAe3	**16 M**
UAe4	**19 M**
UB3	**10 M**
UBt3	**10 M**
UBt4	**10 M**
UCt	**10 M***
UC1	**10 M***
UC2	**10 M***
UC3	**13 M***
UC4	**16 M***
UC5	**16 M***
UC6	**16 M***
UC 7	**16 M***
UP 4	**7 M**

* Cette obligation minimale de hauteur s'étend sur au moins 3/4 de l'emprise de la constuction, hors annexes et locaux techniques.

** Cette obligation minimale de hauteur ne s'applique pas à la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale".