

SERVICE D'URBANISME SAS TOMBAREL

Conseils et Suivi

1, rue du Rhône - 13008 MARSEILLE - Tel : 04.91.81.94.11 - Fax : 04.91.37.82.78
Mail : contact@tombarel.fr - Site internet : www.tombarel.fr

DEMANDE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

(Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état)

N.B: Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble , mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration.

REPONSE DU SERVICE

MARSEILLE, le 11 août 2021

Vos références : CIFD / FAUCOGNEY

Nos références : JP/LV 1082164

COMMUNE : MARSEILLE 13009
PROPRIETAIRE : CIFD
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 83, boulevard du Redon
NOM DE L'IMMEUBLE : La Rouvière
REF/CADASTRALES : SECTION D N° 239
QUARTIER LA PANOUSE

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Mérules :

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérules dans le département.

Potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques, sur lesquelles une grande majorité de bâtiments présente des concentrations de radon faible (1er,2e,3e,4e,5e,6e,7e,8e,9e,10e,16^e arrondissement).

Potentiel de catégorie 2 – teneur faible en uranium au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments (11e,12e,13e,14e,15e arrondissement).

Taxe forfaitaire :

Le Conseil Municipal a pris une délibération le 11 Décembre 2006, applicable à compter du 1er Mars 2007, instituant une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix huit (18) ans (loi 2006-872 -article 1529).

Périmètre d'un droit de préemption sur la cession de fonds de commerce :

Délibération du Conseil Municipal du 26 Juin 2017, applicable à compter du 17 Juillet 2017 sur une partie du territoire communal.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous : feu de forêt, inondation, inondation – Par submersion marine, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, risque industriel, séisme, transport de marchandises dangereuses.

Plans de Prévention :

REPONSE DU SERVICE (SUITE)

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements - approuvé le 29 Octobre 2002, retrait-gonflement des argiles, sécheresse - approuvé le 27 Juin 2012).

PPRif relatif aux Incendies de Forêt approuvé le 22 Mai 2018.

PPRt prescrit le 22 Mai 2009 (Ets CEREXAGRI).

PPRt approuvé le 4 Novembre 2013 (Ets ARKEMA).

PPR inondation (par ruissellement - prescrit le 26 Janvier 2015, par débordement de l'Huveaune - approuvé le 24 Février 2017, par débordement du ruisseau des Aygalades - approuvé le 21 Juin 2019).

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

TRI "Marseille - Aubagne", par débordements des cours d'eau des Aygalades, du Jarret et de l'Huveaune, arrêté le 1^{er} août 2014.

Littoral :

Commune soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'accès, à la protection et à l'aménagement du Littoral.

Sismicité :

La commune est située en zone de **sismicité n°2** (sismicité faible) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du DTU.

Habitat :

La commune a signé une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habiter Mieux" 2015-2020 pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'habitat dégradé.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

Suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE approuvé le 19 Décembre 2019, opposable depuis le 28 Janvier 2020 :

I. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ÉCRITES :

ZONE URBAINE permet notamment le développement de collectifs discontinus.

SECTEUR UC5 dans lequel les emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30 % avec des hauteurs de façade maximales limitées à 25 mètres.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Immeuble situé dans la zone d'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines"** et éventuellement soumis à ses dispositions.

Dans un rapport de compatibilité, l'OAP-QAFU s'impose à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration, excepté dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.

II. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Néant.

Urbanisme :

REPONSE DU SERVICE (SUITE)

Immeuble situé dans une zone de **servitude d'attente de projet** ("*Pelican*") où toutes installations et constructions peuvent être interdites pour une durée de 5 ans, à compter de la date d'établissement de la servitude (le 19/12/2019).

Ces dispositions spécifiques sont définies dans les *Dispositions Générales du Règlement du PLUi - Article 4.5* et diffèrent en fonction de la situation de l'immeuble (situé ou non dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée).

Patrimoine Urbain et Naturel :

Immeuble PARTIELLEMENT situé dans un **Espace Vert Protégé (EVP) - catégorie 2** dont les prescriptions communes et spécifiques sont reportées dans les *Dispositions Générales du Règlement du PLUi - Article 5.2*.

III. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

Immeuble situé dans le périmètre du **Droit de Prémption Urbain Simple (DPUS)**.

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption renforcé pris en application du dernier alinéa de l'*article L.211.4 du Code de l'Urbanisme*,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).
- un périmètre où s'applique un Droit de Prémption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

IV. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) :

PPR approuvé(s) :

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

- **Mouvements différentiels de terrain, phénomène de retrait gonflement des argiles** : Immeuble situé dans une **zone B3** correspondant aux secteurs exposés à un aléa faible. Dans cette zone et pour toute construction, il est fortement recommandé de mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité proposées en zone B2, *en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement*.

- **Incendie de Forêt (PPRif)** :

Immeuble situé dans une **zone bleue** dénommée « **zone B3** » dont les enjeux les plus sensibles sont autorisés sous réserve de prescriptions et des mesures à l'égard des constructions, ouvrages, espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du PPR sont également prescrites, *en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement*.

REPONSE DU SERVICE (SUITE)

Porter à Connaissance (PAC) :

Suivant les dispositions du *décret n° 2019-495 du 22 mai 2019* précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de **mouvement de terrain différentiel** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux mentionnées à l'*article L. 112-20 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants*, applicables à compter du 1er janvier 2020, l'immeuble est situé dans la zone d'exposition **moyenne** (préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est **soumis** à une **étude géotechnique**).

V. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) :

Néant en l'état graphique du PLUi.

VI. INFORMATIONS ANNEXES :

Environnement :

Immeuble situé dans un périmètre d'**Obligation Légale de Débroussaillage (OLD)** constituant un espace exposé au risque de **feu de forêts**, au regard de la carte établie par la *DDTM*.

Les règles générales de débroussaillage/débroussaillage peuvent être précisées par la réglementation locale.

Transports :

Au regard de la **Cartographie de Bruit Stratégique (CBS - échéance 3)** approuvée par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 29 Novembre 2018 et permettant d'élaborer les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), cet immeuble est situé dans une zone exposée selon les indicateurs Lden et/ou Ln - (cartes de type A), où s'appliquent, en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la **lutte contre le bruit** aux abords des infrastructures terrestres.

VII. PLUI - SERVITUDES D'ALIGNEMENT :

En l'état graphique du PLUi (cf extrait du plan ci-joint), le bord Ouest de l'immeuble est intéressé par l'emplacement réservé **M09-040** pour l'élargissement du boulevard du Redon à 16 mètres au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence.

SAS TOMBAREL



Nos références : JP/LV 1082164

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
MARSEILLE 9EME

Section : D
Feuille : 850 D 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 10/08/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

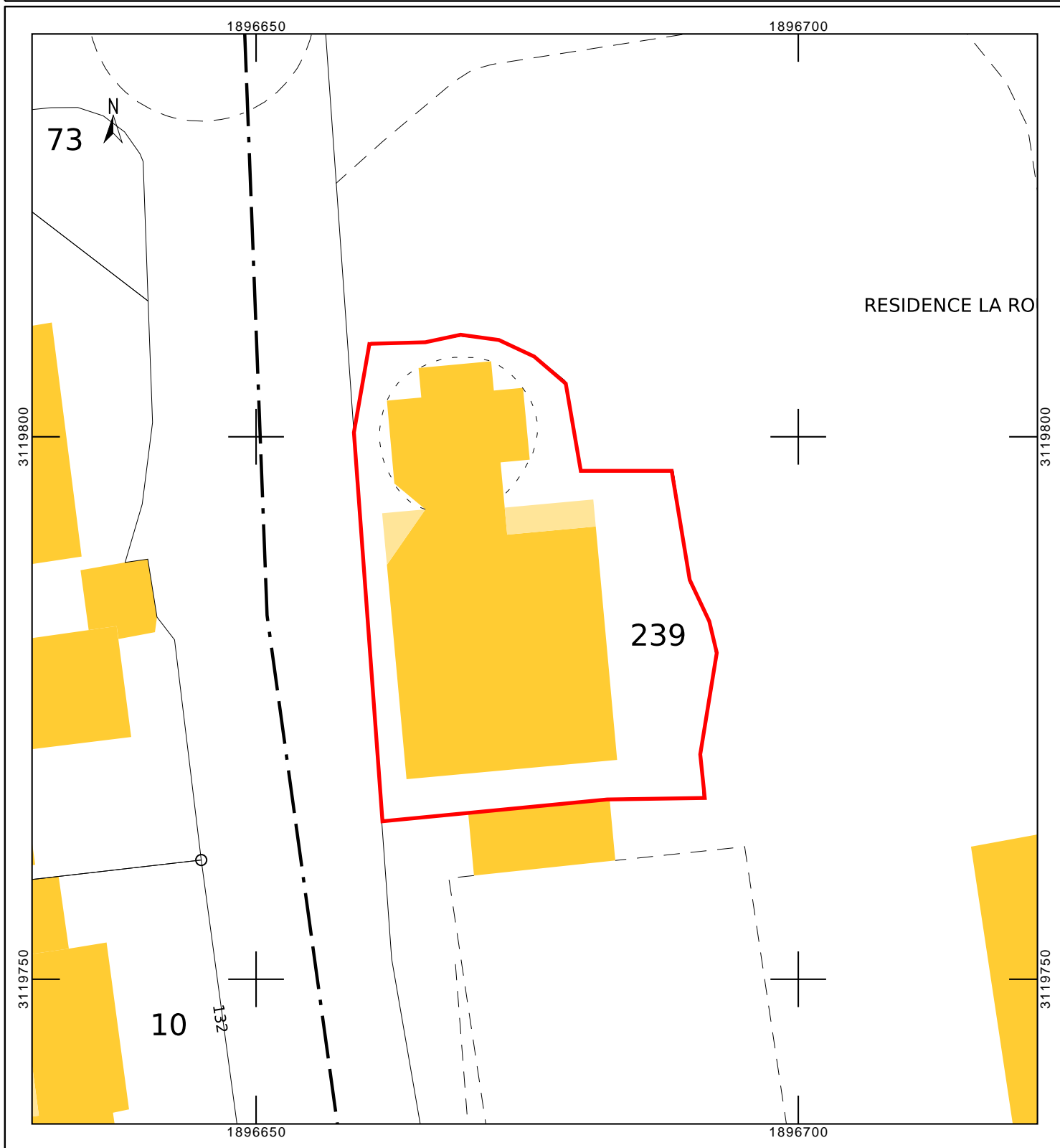
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille-Sud
38 bd Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cédex 8
tél. 04 91 23 61 83 -fax 04 91 23 61 87
cdif.marseille-sud@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



EXTRAIT DES PLANCHES DU P.L.U.i DU TERRITOIRE MARSEILLE- PROVENCE

Urbanisme

URBANISME

- Limite de zone
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle
- Plancher de détail
- Polygone constructible

EMPLACEMENTS RESERVES

- Emplacement réservé pour voirie
- Autre emplacement réservé
- Servitude pré-localisation pour équipement

Patrimoine

PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

- Elément remarquable
- Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche
- Espace d'accompagnement remarquable
- Axe urbain remarquable
- Forme d'habitat spécifique
- Quartier en balcon remarquable
- Canal de Marseille et dérivations

Risques

INONDATION

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples
- Couvette inondable
- Axe d'écoulement
- Voie inondable

PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR

- Sur les deux côtés d'un axe
- Sur un côté d'un axe
- Sur un secteur
- Prescription de vue

PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION

- Implantation imposée
- Marge de recul
- Marge réglementaire "entrée de ville"
- Polygone d'implantation

PATRIMOINE NATUREL

- Espace boisé classé
- Espace Boisé Classé
- Espace Boisé Classé - Loi Littoral
- Espace Boisé Classé ponctuel
- Espace vert protégé
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4

MOUVEMENT DE TERRAIN

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Mouvement de terrain à Marseille
- Zone à prescriptions
- Eboulement
- Zone de risque majeur
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples
- Effondrement
- Zone inconstructible
- Glissement de terrain
- Zone à prescriptions simples
- Recul du trait de côte
- Zone inconstructible

MIXITES SOCIALES ET FONCTIONNELLES

- Secteur de mixité sociale
- Linéaire commercial
- Polarité commerciale
- Pôle de vie
- Polarité tertiaire
- Servitude d'attente d'un projet
- Bâtiment pouvant changer de destination
- Secteur de richesse du sol ou sous-sol

Autres

- Alignement Végétal
- Terrain cultivé à protéger
- Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation

INCENDIE DE FORET

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples

RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Zone de risque

