

CABINET CARLOTTI

Renseignements d'urbanisme

10A rue de Cassis - 13008 MARSEILLE - 04.91.81.86.04
contact@carlotti-urbanisme.fr

N/REF: 25 RAF 139262
V/REF: 231194/LF/RA/SG
VENTE GG / DIVISIO

Maîtres
ROYOL
RAJZMAN
FRITSCH
MORANZONI

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

Selon les renseignements pris auprès des services compétents de la ville concernant l'immeuble situé :

ADRESSE : 159, chemin de l'Oule - 13012 Marseille
QUARTIER : 874 - Montolivet *Planche C-35*
SECTION : AB
PARCELLE : 81
SUPERFICIE : 952 m²

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Approuvé le 19 décembre 2019, modification n°1 du 19/11/2021, modification n°2 du 30/06/2022.

Prise en compte du jugement n°2007514 approuvée le 20/10/2022, Mise à jour n°4 du 3/03/2023.

Modification n°3 approuvée le 18/04/2024, Mise à jour n°5 du 10/06/2024.

Modification n°4 enquête publique en cours.

ZONE : **UP2b** : Tissus à dominante pavillonnaire dont les emprises au sol sont limitées à 20%

DROIT DE PREEMPTION : - La parcelle, située en zone urbaine, est soumise au **droit de préemption urbain simple** (art. L 211-1 du code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT - VOIRIE : - **Emplacement réservé pour voirie n°M12-030** : aménagement de carrefour avec une emprise variable, au bénéfice de la Métropole Aix Marseille Provence.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : - La parcelle n'est pas touchée par un emplacement réservé pour équipements publics.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

Servitude PM1 relative aux risques : - La parcelle est située e en zone B3 (zone faiblement à moyennement exposée, enjeux peu vulnérables) du **P.P.R. « retrait et gonflement des argiles »** approuvé le 27 juin 2012.

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

- **Espaces verts protégés** sur la parcelle : îlot de catégorie 3 d'ordre patrimonial (abattage d'arbre limité à 30% de la surface concernée).
- La parcelle n'est pas située dans un périmètre concerné par l'obligation légale de **débroussaillage**.
- **Zonage pluvial** : la parcelle est soumise à la réglementation spécifique de la zone 1 concernant l'imperméabilisation des sols lors de toute nouvelle édification.
- La parcelle est impactée par les nuisances sonores du boulevard de Compostelle que l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 répertorie comme **voie bruyante de classe 1** (largeur maximum affectée : 300m).
- **OAP QAFU** : La parcelle doit respecter les prescriptions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « qualité d'aménagement et formes urbaines ».
- **OAP NEVSR** : La parcelle doit respecter les prescriptions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Nature en ville - Santé - Résilience ».
- **PEB** : la parcelle n'est pas située dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit.

ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ :

A ce jour, le bien n'apparaît pas dans la liste des arrêtés de mise en sécurité mise à disposition par la mairie de Marseille sur son site <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/amelioration-de-lhabitat/arretes-de-peril>.

INFORMATIONS GÉNÉRALES :

- La ville de Marseille a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération du 26/06/2017 (extension du périmètre phase 1 le 29 juin 2022, phase 2 le 16 décembre 2022) dans lequel s'applique un **Droit de Prémption sur les cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux** (art. L 214-1 du code de l'urbanisme).
- **Permis de louer** : délibération du 28 février 2019 : quartier de Noailles - 1er arrondissement.
- **Permis de démolir** : délibération du 21 mai 2021 : obligation d'obtenir un permis de démolir (art. L 421-3 du code de l'urbanisme) applicable sur l'ensemble de son territoire.
- **Changement d'usage** : le règlement mis en place le 4 juin 2021 rend obligatoire la demande de changement d'usage pour toute location d'un meublé de tourisme (airbnb) hors résidence principale, avec obligation de compensation demandée à partir de la deuxième location de résidence secondaire pour les personnes physiques, et dès la première pour les personnes morales.
- A partir de 2025, la Ville de Marseille va limiter à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes. En cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé, une amende civile de 15 000 euros sera encourue.
- **Raccordement au réseau d'assainissement collectif** : les communes de la métropole AMP ne sont pas soumises à l'obligation de contrôle du raccordement à l'assainissement collectif en cas de vente.
- La métropole AMP a approuvé, par délibération du 5 mai 2022, un **règlement intercommunal de publicité**.
- Application de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « **loi Littoral** ».
- *principe : l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante, la bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage est inconstructible en dehors des espaces urbanisés.*
- La ville de Marseille est listée dans le décret du 31 juillet 2023 relatif au **recul du trait de côte**.
- L'ensemble du territoire des Bouches du Rhône est soumis à la **taxe sur les espaces naturels sensibles** (art. L 142-2 du code de l'urbanisme).
- L'ensemble du territoire des Bouches du Rhône est classé en zone à risque d'exposition aux **termites** par l'arrêté préfectoral du 10 août 2001.
- Il n'existe pas d'arrêté préfectoral **mérules** dans le département.
- L'ensemble du territoire des Bouches du Rhône est classé en zone à risque d'exposition au **plomb** par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2000.
- Tout propriétaire public ou privé d'un bien immobilier dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doit, en vertu du décret n° 2002-839 du 3 mai 2000, effectuer des recherches de présence d'**amiante**.
- La commune de Marseille est classée en zone à **risque sismique faible** (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Fait à Marseille, le 14 mars 2025.



Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
MARSEILLE 12EME

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
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdf.marseille@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AB
Feuille : 874 AB 01

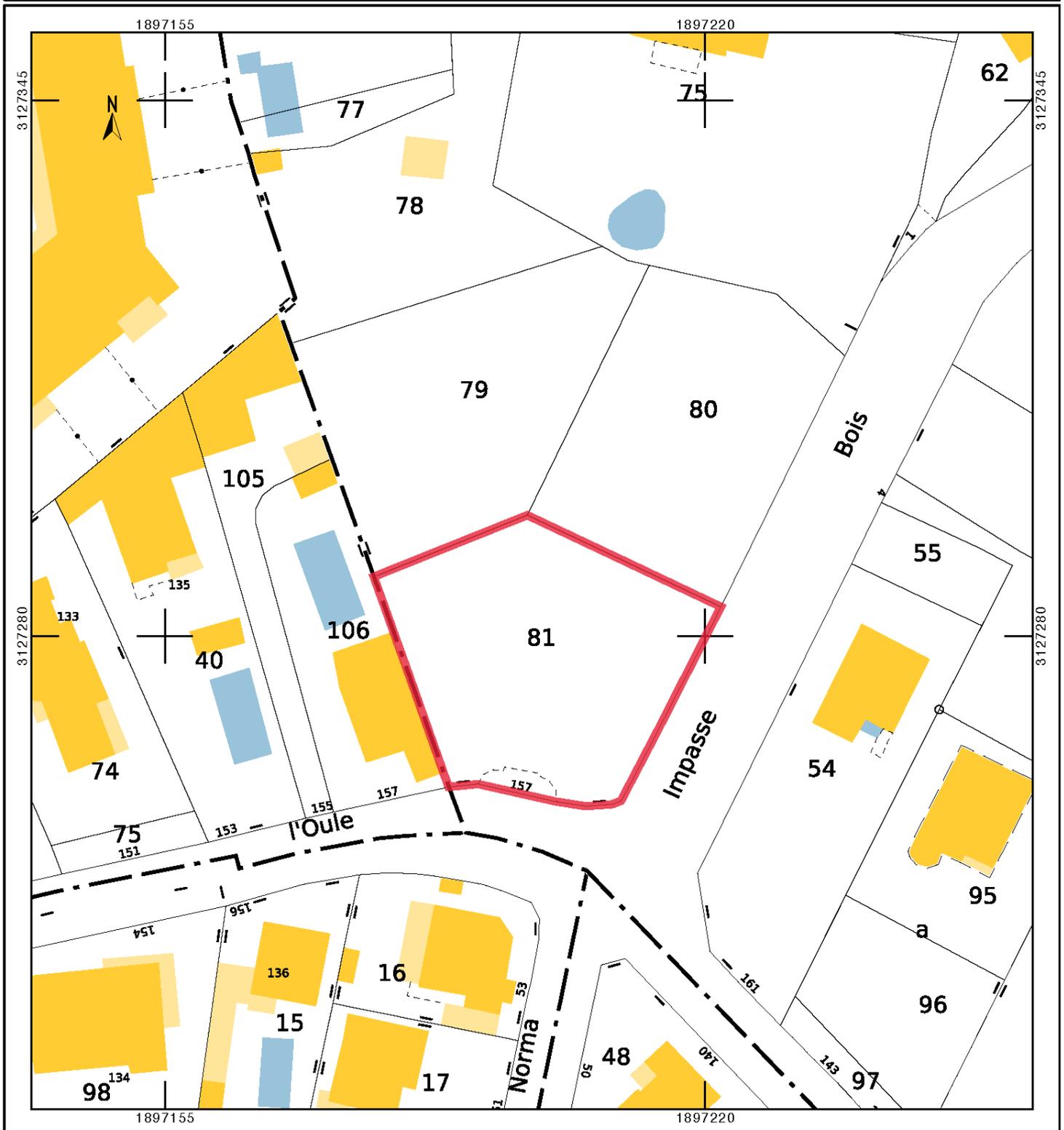
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

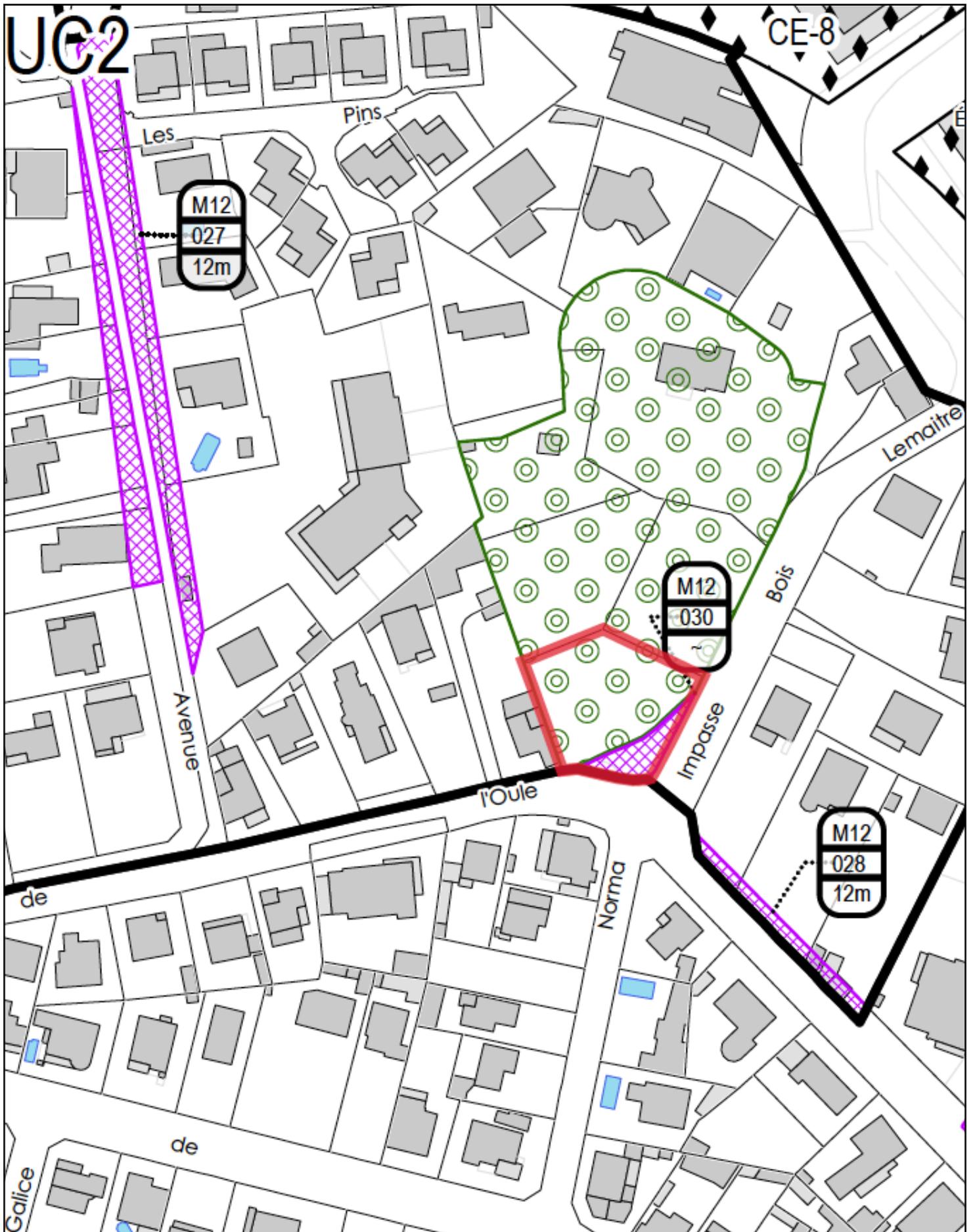
Date d'édition : 14/03/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Urbanisme

URBANISME

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

EMPLACEMENTS RESERVES

- Code Commune Numéro Largeur
Emplacement réservé pour voirie
- Code Numéro
Autre emplacement réservé
- Code Numéro
Servitude pré-localisation pour équipement

PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR

- Sur les deux côtés d'un axe en rez de chaussée
- Sur un côté d'un axe en rez de chaussée
- Sur un secteur



PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION

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

MIXITES SOCIALES ET FONCTIONNELLES

- Secteur de mixité sociale
- Activités commerciales et de services*
- Linéaire de protection
- Linéaire de protection strict
- Linéaire d'interdiction
- Polarité commerciale
- Pôle de vie
- Polarité tertiaire

DIVERS

- Servitude d'attente d'un projet
- Bâtiment pouvant changer de destination
- Secteur de richesse du sol ou sous-sol

Patrimoine

PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

- Élément remarquable
- Élément 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

PATRIMOINE NATUREL

- Espace boisé classé*
- Espace Boisé Classé
- Espace Boisé Classé - Loi Littoral
- Espace Boisé Classé ponctuel
- Autres*
- Alignement Végétal
- Terrain cultivé à protéger
- Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation
- Espace vert protégé*
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5

Risques

INONDATION

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Centre urbain
- Zone inconstructible
- Zone inconstructible à aléa faible ou modéré
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples
- Cuvette inondable
- Axe d'écoulement concentré
- Axe d'écoulement diffus
- Voie inondable

MOUVEMENT DE TERRAIN

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

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

Fond de Plan

- Parcellaire
- Bâti dur
- Bâti léger
- Élément de repère
- Piscine ou Plan d'eau
- Cimetière