

COMMUNE DE SIMIANE-COLLONGUE  
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Mise en compatibilité n°2 du PLU

***Pièce n°2.3 - Notice de présentation des modifications  
de la mise en compatibilité n°2***





# Sommaire détaillé

**Pages 5 à 6 : Rappels.**

**Pages 7 à 8 : Objet de la procédure.**

**Pages 9 à 10 : Procédure de mise en compatibilité.**

**Pages 11 à 12 : Contenu du dossier de Mise en compatibilité du PLU**

**Pages 13 à 35 : Présentation des modifications :**

- **Pages 15 à 17 : Modifications du plan de zonage.**
- **Pages 18 à 31 : Modifications du règlement.**
- **Pages 32 à 50 : Ajout des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

**Pages 51 à 61 : Analyse simplifiée des incidences et mesures envisagées.**



# Rappels



## Simiane-Collongue – Mise en compatibilité du PLU – Rappels et contexte

### Rappels

La commune de Simiane-Collongue est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 8 octobre 2013. Ce dernier a bénéficié d'une première modification (approuvée en conseil municipal le 29 septembre 2015), ainsi que d'une seconde modification (approuvée le 21 décembre 2016 en conseil municipal). Il a ensuite bénéficié d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui a été approuvée en conseil métropolitain le 19 décembre 2019. Une troisième modification a ensuite été approuvée en conseil de Métropole le 04 juin 2021.

La mise en compatibilité porte sur ce PLU approuvé le 04 juin 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Simiane-Collongue comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les principaux enjeux du P.A.D.D., lequel constitue la pièce n°3 du P.L.U., s'articulent autour des grands enjeux suivants :

- Aménager la commune en préservant un environnement de qualité ;
- Développer une économie locale diversifiée
- Renforcer les liens sociaux, l'animation sportive et la vie culturelle ;
- Gérer et valoriser durablement les ressources du territoire ;
- Renforcer la concertation avec les Simianais.

### Le maître d'ouvrage :

Commune de Simiane-Collongue  
Cours de la place  
34725 Simiane-Collongue  
04 67 57 00 60



## Présentation de la commune

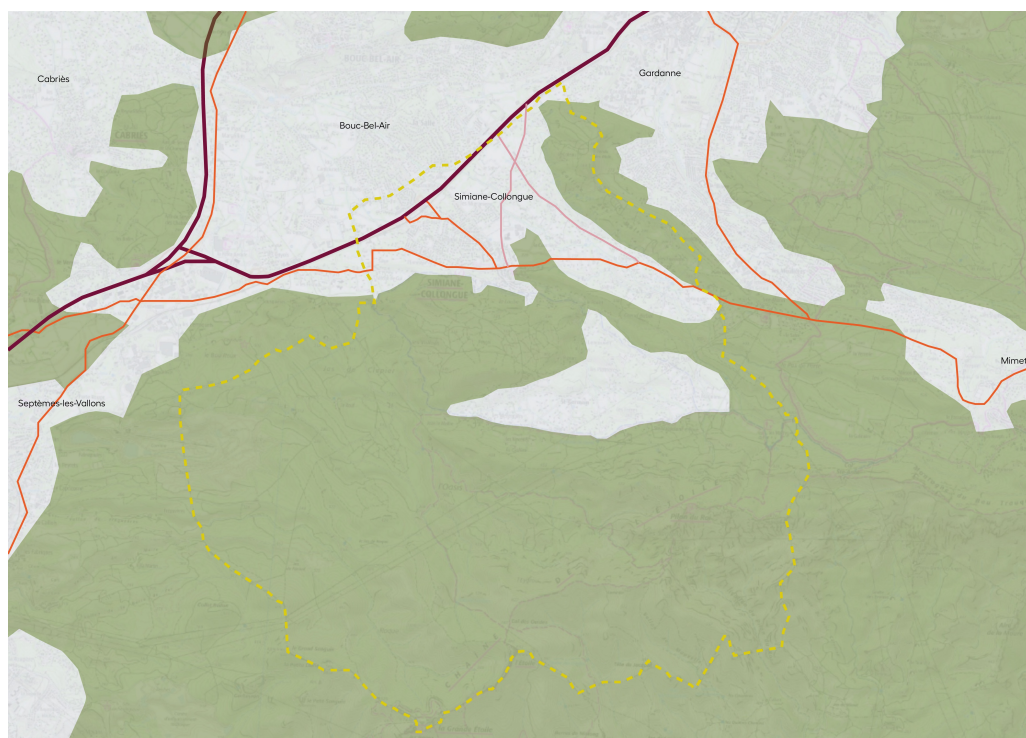
La commune de Simiane-Collongue est située dans le département des Bouches-du-Rhône, entre Aix-en-Provence et Marseille.

La commune de Simiane-Collongue est située dans l'arrondissement d'Aix-en-Provence dans le canton de Gardanne composé de 5 communes. Elle fait également partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence composée de 92 communes. Elle est également membre du Pays d'Aix. Entourée par les communes de Gardanne, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Mimet, Simiane-Collongue est située à une vingtaine de km au sud d'Aix-en-Provence et une vingtaine de km au nord de Marseille, la plus grande ville des environs.

Simiane-Collongue est traversé au nord par le Vallat de Babol. Le territoire communal se divise en plusieurs entités géographiques distinctes :

- le plateau agricole hétérogène ;
- la chaîne de l'étoile et ses forêts ;
- les hameaux;
- le village et ses richesses patrimoniales ;
- la carrière.

Le paysage communal est marqué par la forte présence du massif de l'étoile et notamment plusieurs points hauts et sommets du massif comme le Col des Ouides, le Pilon du Roi.



Caractéristiques principales du territoire de Simiane-Collongue  
Source : Urban Projects

### Légende

- |  |   |
|--|---|
|  Limite communale     |  Autoroute                   |
|  Zone urbanisée       |  Départementales principales |
|  Massif et boisements |  Départementales secondaires |

# Objet de la procédure



### Objet de la procédure

L'objet premier de la mise en compatibilité concerne l'adaptation réglementaire applicable d'une partie mineure de la zone AU du PLU en vigueur afin de permettre l'engagement opérationnel de la création d'un groupe scolaire, d'un Ehpad et de plusieurs logements.

Aussi, la Mise en compatibilité du PLU se doit :

1. De modifier le zonage du secteur : transformation d'une partie de la zone AU en 1AU avec deux sous zones : 1AUB et 1AUda.
2. De créer une orientation d'aménagement et de programmation.
3. De modifier le règlement du secteur.

Dans le cadre de cette mise en compatibilité, certaines corrections réglementaires mineures sont également apportées au PLU afin de corriger des aspects identifiés à l'approbation du document et de corriger des éléments réglementaires bloquants

Enfin des adaptations réglementaires doivent permettre une bonne instruction du permis de construire relatif à la création du projet.

Cette mise en compatibilité de PLU n'induit aucun changement au niveau du PADD.

# Procédure de mise en compatibilité



## Rappel du cadre réglementaire

Selon les dispositions prévues par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (ancien L 123-13), le PLU doit faire l'objet d'une révision si la commune ou l'EPCI envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (révision générale) ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ces différentes conditions sont respectées par la mise en compatibilité. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Simiane-Collongue puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.
- Elle ne provoque pas ni ne comporte de risques de nuisance.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme intervient afin d'améliorer la traduction réglementaire du projet communal sans le remettre en cause.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint devra être prévue.

## L'Enquête publique

La présente mise en compatibilité est soumise à Enquête Publique.

Un commissaire enquêteur sera désigné afin de mener à bien cette enquête publique.

# **Contenu du dossier de mise en compatibilité du P.L.U**



## Simiane-Collongue – Mise en compatibilité du PLU – Contenu du dossier

Le dossier objet de la présente procédure de mise en compatibilité du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la mise en compatibilité projetée,
- Une notice d'analyse simplifiée des incidences (la procédure n'a pas été soumise à évaluation environnementale)
- Des documents graphiques :
  - Un plan de zonage : ce document remplace le plan de zonage figurant au P.L.U. approuvé le 04 juin 2021.
- La création d'un dossier d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement du P.L.U. approuvé le 04 juin 2021,
- Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation (auquel vient s'annexer la présente notice), du P.A.D.D. ou bien encore des différentes annexes. **Les pièces en vigueur sont consultables sur le géoportail de l'urbanisme.**

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, les modifications apportées aux pièces écrites sont mise en couleur (**ajouté en vert**). Les textes supprimés sont mentionnés comme cela : ~~rouge barré~~. Ces notifications par couleurs seront supprimées au sein des pièces finales versées au Géoportail de l'urbanisme.

# Présentation des modifications



## Simiane-Collongue – Mise en compatibilité du PLU – Les modifications

### Les éléments de la mise en compatibilité portent sur :

- Adaptation du règlement : sous-zones 1AUb, 1AUda ;
- Modification du plan de zonage pour intégration de la création de l'école en zone 1AUb et la création de l'EHPAD et des logements en zone 1AUda ;
- Intégration de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur des Hauts de Gadie

Ces éléments de mise en compatibilité ne vont pas à l'encontre des axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### Contexte et présentation de la sous-zone 1AUb

Il s'agit de la zone dédiée à la construction du groupe scolaire. La zone concerne exclusivement cette opération. Cette entité fait anciennement partie des zones AU et Aui.

### Contexte et présentation de la sous-zone 1AUda

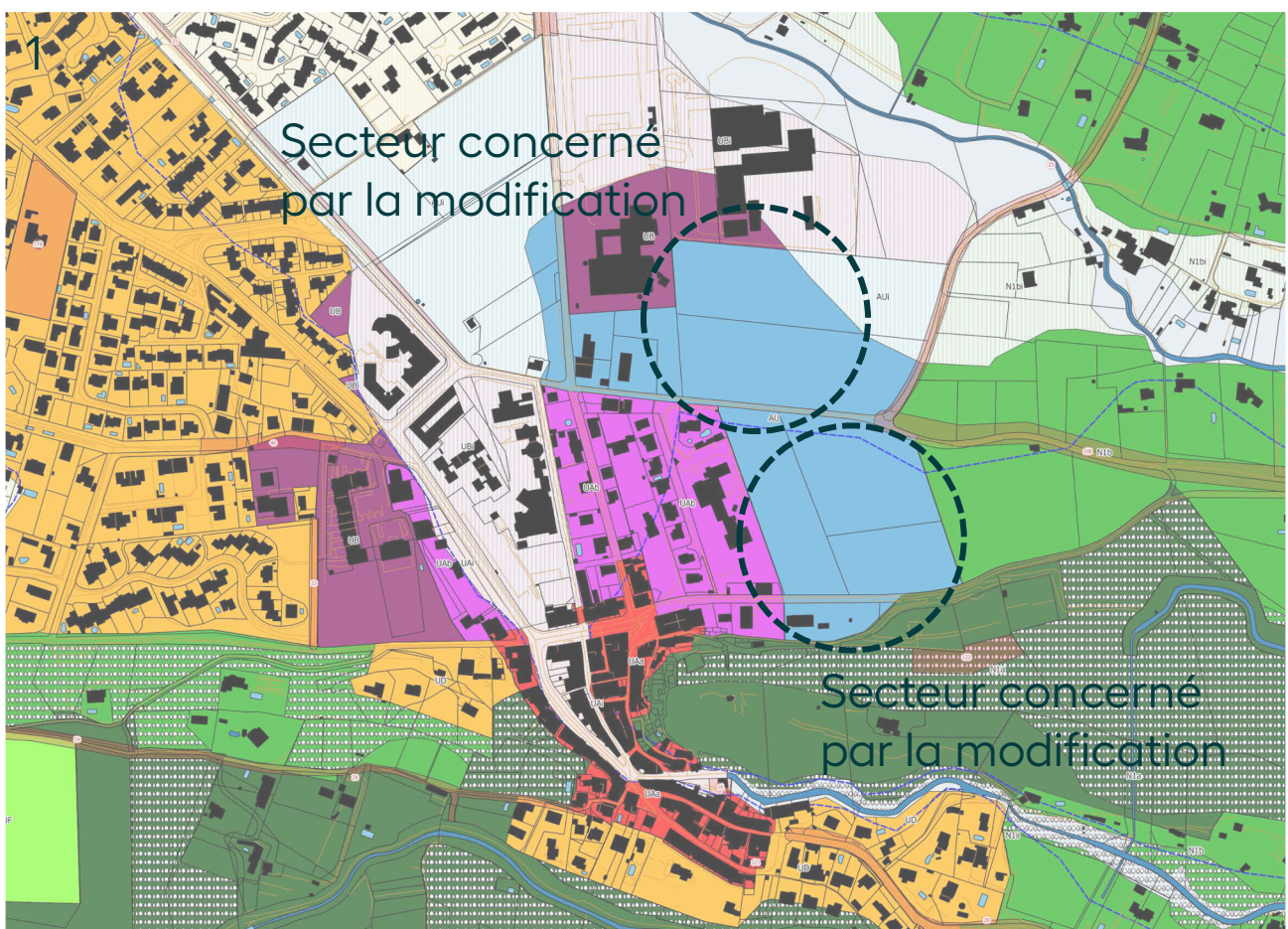
Il s'agit de la zone dédiée à la construction de l'EHPAD et des logements. La zone concerne exclusivement ces opérations. Cette entité fait anciennement partie de la zone AU.

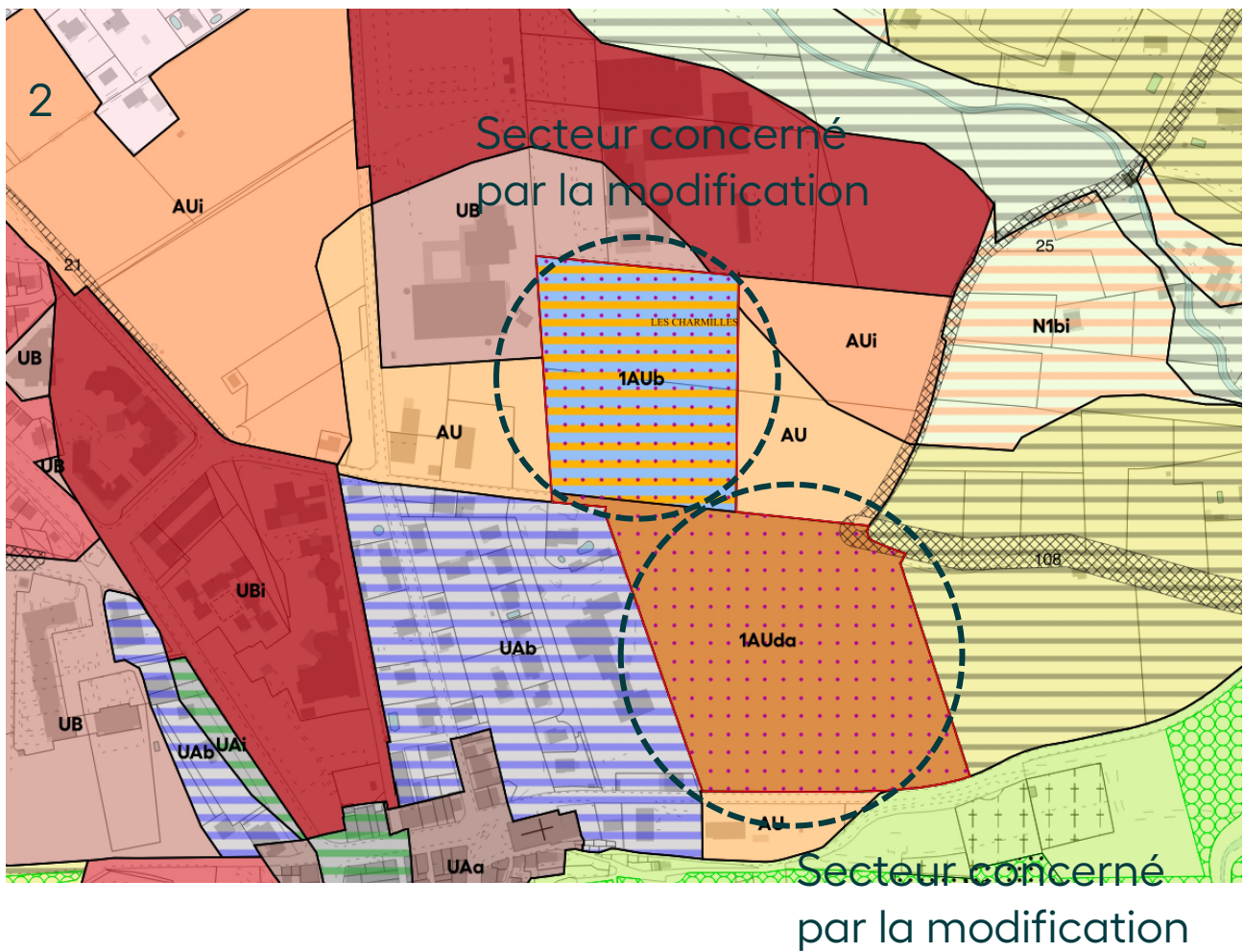
## Les modifications apportées au plan de zonage

### Modification du classement de la zone AU et AUi vers 1AUb et AU vers 1AUda

La première modification porte sur le classement Au et AUi d'une partie de la zone qui passe en 1AUb et 1AUda. La création du groupe scolaire viendra remplir la nouvelle zone 1AUb qui contient actuellement des espaces agricoles exploités.

- L'image n°1 présente le plan de zonage en vigueur.
- L'image n°2 présente le projet de zonage (issu de la présente modification) avec plan cadastrale mis à jour.





### Justifications :

L'emprise de la nouvelle école est classée en zone 1AUb afin de disposer d'un règlement adapté à la construction d'un nouvel équipement et d'organiser les extensions urbaines du bourg. Cela permet également de bien clarifier les usages actuels et futurs du sol.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'existant (collège à proximité), le projet et les espaces de stationnement et de circulation nécessaires au bon fonctionnement de l'école.

## La mise à jour des emplacements réservés

### Corrections et compléments apportés

Deux emplacements réservés sont présents aux abords du site de projet. L'emplacement réservé 25 pour l'élargissement du Chemin de Gadie et l'emplacement réservé 108 pour le raccordement de la RD8 et du Chemin de la Barricade. Ces emplacements réservés ne seront pas supprimés car ils n'empiètent pas sur la réalisation du projet envisagé.

### Justifications des modifications apportées

Ces emplacements n'entravent pas la réalisation du projet. Au contraire, l'élargissement du Chemin de Gadie et le raccordement de la RD8 et du chemin de la Barricade, seront un plus pour la réalisation du projet.

## L'intégration de prescriptions

### Corrections et compléments apportés

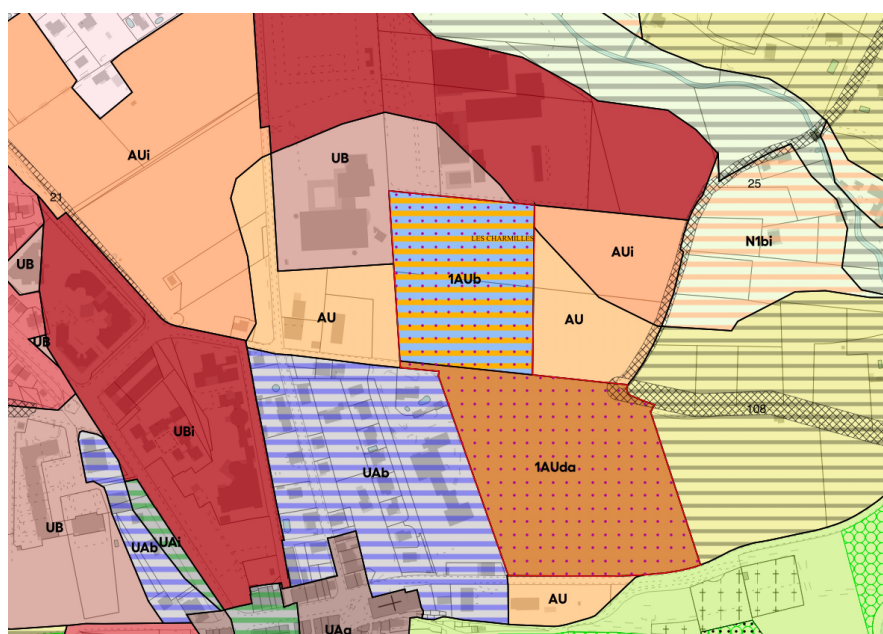
Le règlement graphique fait également figurer :

- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ex L.123-1-5 7°) ;
- Le périmètre d'application de l'Orientation d'Aménagement et de programmation relative au projet.

### Justifications des modifications apportées

L'intégration de mesures de protection doivent permettre d'assurer la bonne insertion et intégration paysagère des aménagements et constructions à réaliser dans les zones 1AUb et 1AUda qui repose notamment sur un principe de traitement paysager des franges urbaines. Elles complètent les EBC déjà présents et, à terme, l'armature verte urbaine de Simiane-Collongue.

Le report du périmètre d'OAP sur le règlement graphique est une obligation légale.



Mise en compatibilité  
Source : Urban Projects

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUB et 1AUda

**Caractère de la zone** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation. C'est une zone à vocation dominante d'habitat (logement et hébergement) et d'équipements.

La zone 1AU est divisé en deux secteurs :

- Un secteur 1AUB destiné à accueillir des équipements publics, lieudit les hauts de Gadie
- Un secteur 1AUda destiné à des opérations d'habitation (logements et hébergements), lieudit les hauts de Gadie

Les secteurs 1AUda et 1AUB sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**Rappels des réglementations applicables et des risques naturels :**

Le règlement des documents ci-dessous s'applique à toute autorisation d'urbanisme :

- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Arc Provençal
- Plan de Prévention des Risques inondation
- Plan de Prévention des Risques mouvements de terrains
- Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles

La réalisation d'une étude géologique/géotechnique ou la prise en compte des éléments d'une étude existante est recommandé en amont de tout projet de construction ou d'aménagement.

**Justification des modifications apportées**

Le caractère de la zone AU au sein du PLU en vigueur ne convient pas à la situation du centre ville. Une zone 1AU doit être créée pour développer ces deux projets. Les secteurs 1AUB et 1AUda doivent apparaître dans la définition du caractère de la zone 1AU. Il s'agit d'un rappel de l'ensemble des éléments applicables à travers le PLU et d'une mise en cohérence des articles.

Deux sous-zones distinctes sont créées afin d'être en adéquation avec le programme d'aménagement de l'ensemble du quartier.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 1 - 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, et les installations nécessaires à leur exploitation
- les constructions à usage commercial ou artisanal
- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111- 37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
- L'implantation de pylônes hertziens.

#### **Justification des modifications apportées**

Les occupations du sol interdites sont toutes celles non prévues par le projet d'aménagement porté par la collectivité et la déclaration de projet.

Les terminologies utilisées s'accordent avec le règlement en vigueur.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Sont autorisés aux conditions ci-dessous, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7 du titre I portant sur les zones inondables :

**En secteur 1AUb :** les équipements d'intérêts collectifs et de services publics

**En secteur 1AUda :** les équipements d'intérêts collectifs et l'habitat

#### **Justification des modifications apportées**

Ces nouvelles règles sont nécessaires pour mettre en œuvre la mixité fonctionnelle à l'échelle des Hauts de Gadie. La règle permet également de circonscrire précisément les destinations autorisées sur la zone au regard du projet porté par la déclaration de projet.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 3. 1AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Dans les secteurs 1AUb et 1AUda :

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- Dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,
- Soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères. Les accès seront possibles par des voies secondaires dans des cas qui le nécessitent.

#### **Justification des modifications apportées**

La condition sinequanone de la mise en œuvre du projet est la bonne desserte routière du site.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 4. 1AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**  
*(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : toute nouvelle construction ou extension du bâtiment existant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans es égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au Schéma Directeur Pluvial.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements, piétons, parking, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante et respecte les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de l'Arc.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les places de stationnement ne devront pas être imperméabilisées, elles devront conserver une capacité d'infiltration des eaux de pluie. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas aux emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite et aux deux roues motorisés, de même que les voies desservant les places de stationnement ainsi que les cheminements piétons des parkings.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Télévision : pour les nouveaux projets de construction; la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif, sauf cas de force majeure.

Autres réseaux : dans les opération d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **Justification des modifications apportées**

La condition sinequanone de la mise en œuvre du projet est la bonne desserte en réseaux.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 5. 1AU : Caractéristiques des terrains** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Non réglementé.

#### **Justification des modifications apportées**

Aucune caractéristique de terrain n'est à encadrer au regard des projets portés sur ce secteur.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 6. 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Justification des modifications apportées**

Les règles de reculs et d'alignement sur les limites, ainsi que celle relative à l'emprise au sol permettent de favoriser la densification du tissu urbain tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des riverains. Ces retraits et alignements sont fixés au regard des projets portés sur le secteur (opération d'ensemble objet de la présente déclaration de projet).

Tout en privilégiant des espaces denses, elles permettent de maintenir des conditions acceptables vis-à-vis du bien vivre ensemble, du maintien de l'intimité de chacun et de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du tissu.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 7. 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur, divisée par 3 m, sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- Lorsqu'une telle implantation est prévue dans un lotissement
- Lorsqu'il s'agit de constructions attenantes à la construction principale dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage
- Lorsqu'il s'agit de garage dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout et 4 m au faîtage.

#### **Justification des modifications apportées**

Les règles de reculs et d'alignement sur les limites, ainsi que celle relative à l'emprise au sol permettent de favoriser la densification du tissu urbain tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des riverains. Ces retraits et alignements sont fixés au regard des projets portés sur le secteur (opération d'ensemble objet de la présente déclaration de projet).

Tout en privilégiant des espaces denses, elles permettent de maintenir des conditions acceptables vis-à-vis du bien vivre ensemble, du maintien de l'intimité de chacun et de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du tissu.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 8. 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

#### **Justification des modifications apportées**

Les règles de reculs et d'alignement sur les limites, ainsi que celle relative à l'emprise au sol permettent de favoriser la densification du tissu urbain tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des riverains. Ces retraits et alignements sont fixés au regard des projets portés sur le secteur (opération d'ensemble objet de la présente déclaration de projet).  
Tout en privilégiant des espaces denses, elles permettent de maintenir des conditions acceptables vis-à-vis du bien vivre ensemble, du maintien de l'intimité de chacun et de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du tissu.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 9. 1AU : Emprise au sol des constructions** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Non réglementée.

#### **Justification des modifications apportées**

Les règles de reculs et d'alignement sur les limites, ainsi que celle relative à l'emprise au sol permettent de favoriser la densification du tissu urbain tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des riverains. Ces retraits et alignements sont fixés au regard des projets portés sur le secteur (opération d'ensemble objet de la présente déclaration de projet).  
Tout en privilégiant des espaces denses, elles permettent de maintenir des conditions acceptables vis-à-vis du bien vivre ensemble, du maintien de l'intimité de chacun et de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du tissu.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 10. 1AU : Hauteur maximale des constructions** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain fini jusqu'à l'égout ne doit pas excéder 10,5m ou 12,5m en tout point du terrain naturel naturel avant travaux.  
Si la construction dispose d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée en tout point du terrain fini jusqu'à l'égout ne doit pas excéder 11,5m ou 13,5m en tout point du terrain naturel avant travaux.  
Les constructions en R+3 sont interdites.  
Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.  
Pour assurer le respect de l'alignement sur le bâti ancien, cette hauteur pourra être ajustée pour s'aligner sur la hauteur des bâtiments adjacents.  
Définition et modalités de calcul de la hauteur de façade : En présence d'un terrain en pente ainsi qu'en cas de pluralité de pentes sur le même terrain, le choix de la seule façade tient compte des objectifs d'insertion paysagère de la construction dans le site et des caractéristiques, de la séquence urbain au sein duquel la construction se développe.

#### **Justification des modifications apportées**

Les hauteurs réglementées sont en adéquation avec les différentes constructions projetées par l'opération objet de la déclaration de projet.  
L'inscription de hauteurs maximales permet de garantir l'encadrement des réalisations à venir sur la zone 1AU.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 11. 1AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Adaptation du terrain : Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites.

Les toitures : Les pentes des toitures devront être comprises entre 27 et 33%.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. Ainsi certaines toitures à pentes auront la possibilité d'être harmonisées avec ponctuellement des toits terrasses. Les couvertures seront de type tuiles romanes ou similaire.

Dans le cadre de la construction toit-terrasse des dispositions techniques devront être prises pour éviter la stagnation des eaux favorables à la prolifération des eaux

Les couleurs : Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration préalable présenteront la palette (graphique) choisie en fonction des prescriptions annexées au présent règlement avec une préférence pour un enduit à la chaux et une peinture minérale.

Les balcons, terrasses et vérandas : Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des

balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les clôtures : Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'intègre la propriété.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 1 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'ensemble étant limité à 2 mètres de hauteur. Il sera de forme simple. Le mur bahut peut être surmonté de grille ou grillage doublé d'une haie végétale. Les clôtures autres que sur rue seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction. Les clôtures, portails et portillons seront limités à 2 mètres de hauteur, ils seront de forme simple. Tous les murs bahuts devront être enduits des deux côtés.

Les climatiseurs : Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.

Les antennes paraboliques : Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade ou sur les balcons.

Les matériaux : Les matériaux de type bardage métalliques sont interdits.

#### Justification des modifications apportées

Les règles d'aspects des constructions permettent de garantir la qualité des réalisations et une certaine harmonisation des projets.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 12. 1AU : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Application de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de parking pour chaque habitation individuelle

Pour les logements collectifs sociaux :

- 1 place par logement

Pour les logements collectifs hors logements sociaux :

- 1 place par logement Pour les logements collectifs : 2 places par logement de superficie supérieure à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe du 1<sup>er</sup> degré.
- Ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés.

Pour les constructions à usage d'hébergement :

- Minimum une place pour 3 chambres

#### Stationnement des vélos

Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales,
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements vélos auront une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

#### Stationnement des véhicules électriques

Les dispositions des article sL.113-11 à L.113-17 du code de l'urbanisme s'appliquent à toute la zone

#### Justification des modifications apportées

Les règles relatives aux stationnement sont édictées en cohérence avec les besoins générés par les différentes constructions qui vont prendre place sur la zone 1AU. Les règles sont adaptées aux destinations et sous-destinations car les besoins inhérents à chacune d'entre elles sont différents.

## Modifications du règlement

### Ajout de la zone 1AU et de ses sous-zones 1AUb et 1AUda

**Article 13. 1AU : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. L421-4

En zone 1AUda :

25% de la superficie des terrains ne doivent pas être imperméabilisés. 15% de la superficie du terrain doivent rester en pleine terre afin de maintenir les jardins, de favoriser le maintien des trames vertes et de la biodiversité existantes, et de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.

Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés. Ils devront être convenablement entretenus et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

En zone 1AUb : Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.

Les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés. Ils devront être convenablement entretenus et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

25 % de la superficie des terrains de l'opération ne doivent pas être imperméabilisés afin de maintenir les jardins, de favoriser le maintien des trames vertes et de la biodiversité existantes, et de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

#### Justification des modifications apportées

L'encadrement des règles relatives aux espaces libres et plantations permet d'imposer la préservation d'espace non imperméabilisés et plantés sur le secteur de projet.

Ces règles sont rendus nécessaire pour la mise en œuvre du quartier durable souhaités, avec la possibilité pour les eaux pluviales de s'infiltrées en partie dans le sol et l'obligation dans la mise en œuvre du projet de planter des arbres sur les espaces libres et les aires de stationnement, garantissant une meilleure intégration paysagère du projet.

## Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation

Cette procédure de modification implique la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de projet :

La création de ce projet constituera l'OAP des Hauts de Gadie et sera classée en zone 1AUb et 1AUda. Pour les pièces écrites relatives à l'OAP, se référer à la pièce n°5 du PLU de Simiane-Collongue.

### Création des principes graphiques de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

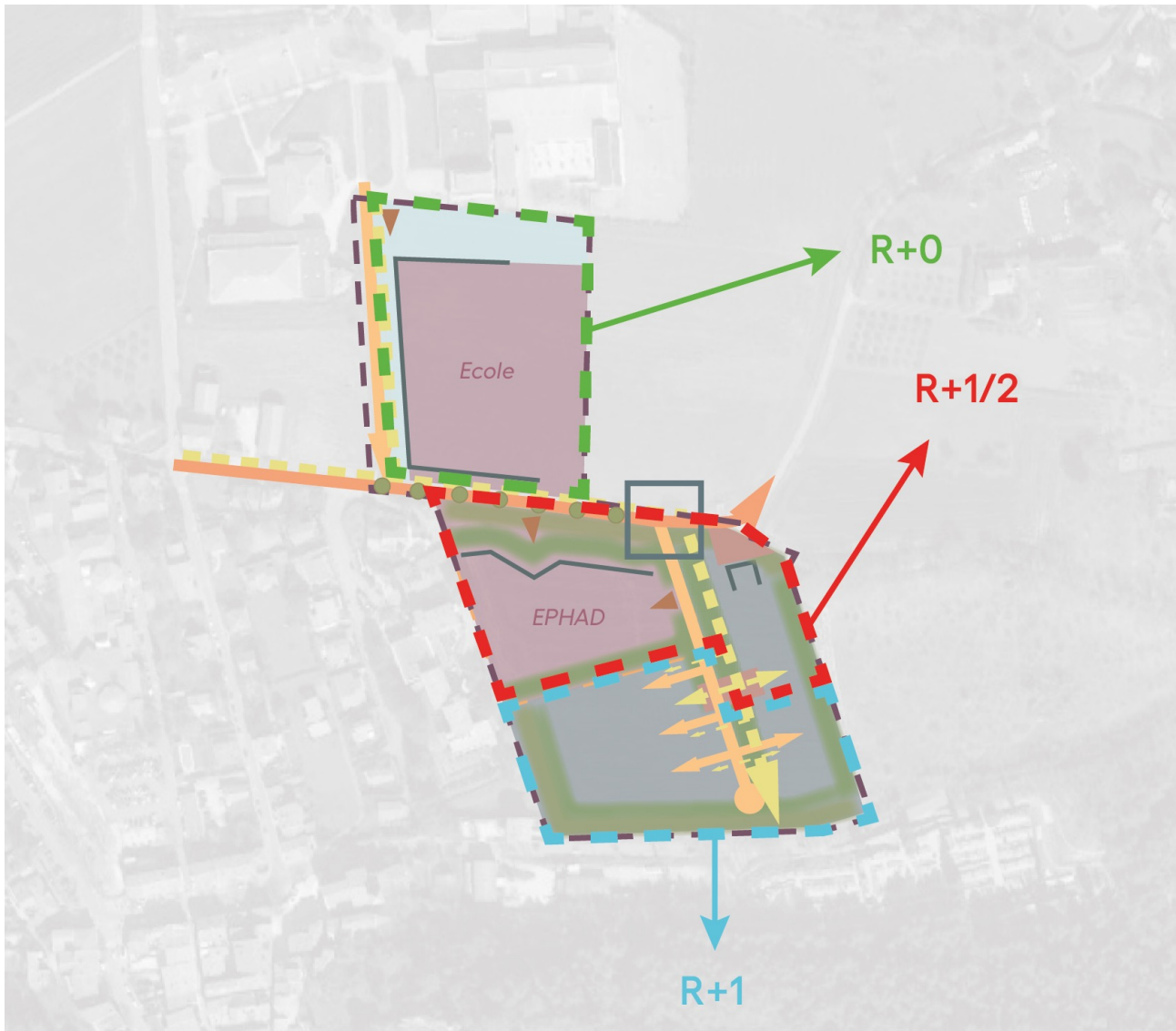


#### Légende

	Périmètre de l'OAP		Cheminement doux		Parvis - dépose minute - parking
	Périmètre de l'EPHAD		Accès à créer ou à conserver		Façade vitrine à valoriser
	Voirie à requalifier		Placette piétonne et place traversante		Trame verte existante à renforcer
	Voiries à créer		Equipements		Trame verte à créer
	Carrefour à structurer		Habitat - Mixité urbaine		Alignement d'arbres

## Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation

### Les hauteurs à respecter



#### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de l'EPHAD
- Voirie à requalifier
- Voiries à créer
- Carrefour à structurer

- Cheminements doux
- ▶ Accès à créer ou à conserver
- Placette piétonne et place traversante
- Equipements
- Habitat - Mixité urbaine

- Parvis - dépose minute - parking
- Façade vitrine à valoriser
- Trame verte existante à renforcer
- Trame verte à créer
- Alignement d'arbres

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1Aub et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 1.1 Rappels réglementaires

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.*

L'article L151-2 dispose que *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

**Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUB et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 1.2 Présentation du principe de compatibilité et définitions

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. La compatibilité signifie que les projets ne doivent pas entrer en contradiction avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le présent document, tant sur les parties écrites que graphiques. Ainsi, des adaptations peuvent être apportées dès lors que l'esprit général est respecté. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité que les autorisations d'urbanisme doivent respecter à l'égard du règlement du PLU ou le règlement du PPRi.

#### Définitions :

Dans la suite des Orientations d'Aménagement et de Programmation, certains termes sont utilisés afin de quantifier au plus près de la réalité le potentiel de logements à produire sur chaque secteur. Toutes les surfaces sont exprimées en hectare. Leurs définitions sont les suivantes :

**Emprise de l'OAP** : elle correspond à celle inscrite au plan de zonage. La surface exprimée comprend les voiries et espaces publics existants et les espaces naturels et protégés éventuels (L.151-19, L.151-23, EBC...).

**Emprise aménageable** : elle correspond à l'emprise de l'OAP non affectée par l'urbanisation du secteur (sont déduits les surfaces des voiries et des espaces publics existants), par les éventuels emplacements réservés pour élargissement de voirie, ou par les espaces naturels et protégés.

**Emprise dédiée au logement et infrastructures liées** : elle correspond à la surface aménageable déduite des emprises vouées à d'autres destinations telles que des équipements ou des activités sans faire obstacle à une éventuelle mixité fonctionnelle à l'échelle de certaines constructions (exemple : commerces en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation). L'emprise dédiée aux logements et aux infrastructures liées équivaut à la surface brute de l'opération pour le logement.

### 1.3 Présentation générale et localisation de l'OAP

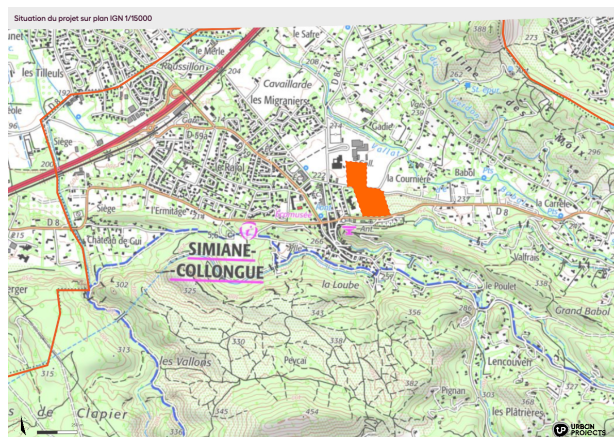
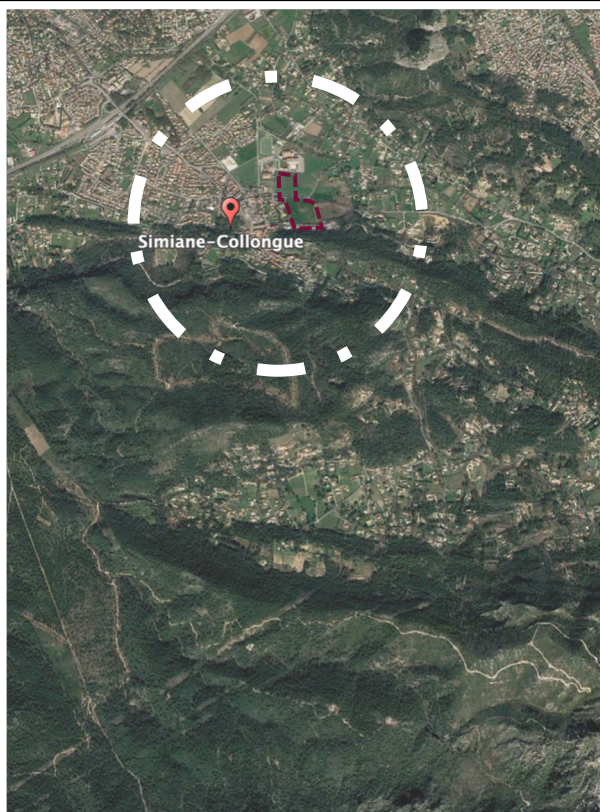
L'OAP encadre le chemin de la Barricade et se situe au nord-est du centre ville de la commune.

L'OAP des « *Hauts de Gadie* » du PLU de Simiane-Collongue s'inscrit dans une volonté de définir les principes d'aménagements à mettre en œuvre sur un ensemble foncier cohérent à proximité du centre-ville. Les prescriptions ci-après visent le site des Hauts de Gadie qui est à l'interface d'un quartier résidentiel pavillonnaire et d'une zone avec de nombreux équipements (collège, complexe sportif...). Le contexte urbain proche de la D8C fait qu'il est à proximité d'un axe assez emprunté sur la commune. Au nord du site, on retrouve un complexe de plusieurs équipements (Collège François Mitterrand, complexe sportif, stade, city park...), ce qui amplifie l'importance de l'urbanisation de ce secteur, qui se greffera aisément dans le tissu existant. A l'ouest, se trouve une zone pavillonnaire également pourvue d'équipements (école élémentaire Marius Roussel, crèche, bibliothèque, dojo...).

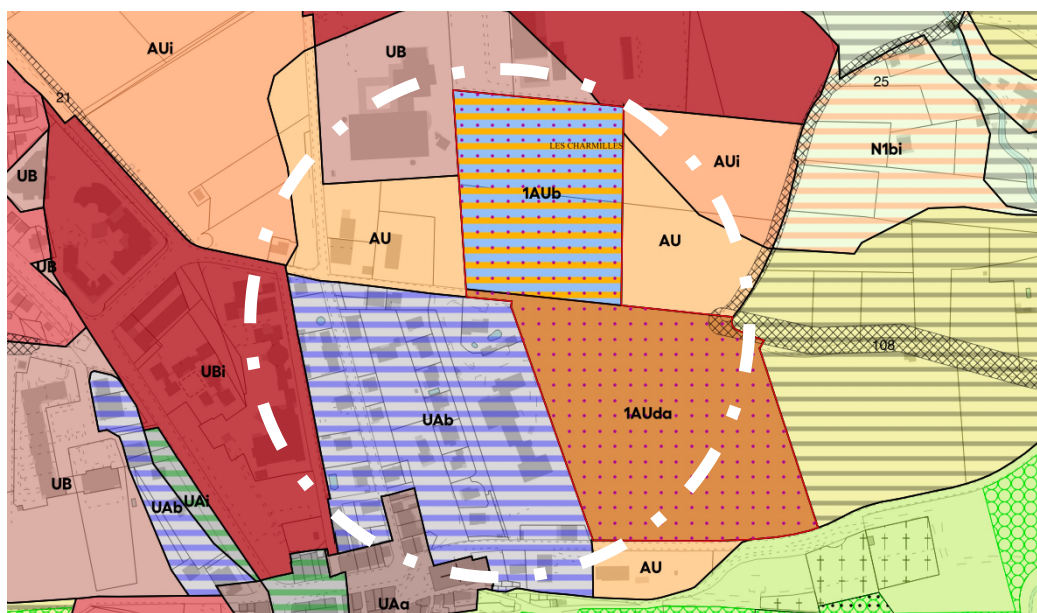
En outre, il s'agit de mettre en œuvre les principes de développement durable, de renouvellement urbain, de mixité des usages, de végétalisation et de trame verte urbaine, de valorisation des mobilités douces et alternatives, de cohérence urbaine, architecturale et paysagère tout en limitant la sur-imperméabilisation des sols.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)



Plan de situation du projet sur fond IGN  
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects



Plan de situation du projet au sein de règlement graphique du PLU  
Source : Urban Projects

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 2. Diagnostic du secteur

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie d'environ 4,8 hectares dont 1,85 ha en zone 1AUb (zone nord du site) et 2,95 ha en zone 1AUda (zone sud du site). Tous deux se situent de part et d'autre du Chemin de la Barricade qui constitue l'accès principal au secteur.



*Vue zoomée sur le site du projet depuis la Route de Mimet  
Source : Urban Projects YE*

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 2.1 Zone nord du site

Ce premier site est actuellement composé d'espace agricole constitué de culture de blé dur et de sainfoin.

Les arbres présents sur le bord du Chemin de la Barricade présentent un intérêt paysager. En effet le projet d'OAP viendra renforcer cette trame verte.

Les accès au site se font depuis le Chemin de la Barricade, depuis la voie de desserte du collège et du chemin de Gadie. Ces derniers sont aménagés (bitume) mais pas suffisant pour répondre à une fréquentation automobile régulière. L'accès depuis le Chemin de la Barricade doit être élargi afin d'assurer une desserte de qualité et sécurisée pour tous les modes de déplacement.



Perceptions du site depuis le Chemin de la Barricade  
Source : Google maps



Les voies de desserte  
Source : Google maps



## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUB et 1AUDa

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)



Traitement des abords du Chemin de la Barricade  
Source : Google maps



Vue du clocher depuis le site / Vue du site depuis la voie de desserte du collège  
Source : Google maps

### 2.2 Zone sud du site

Cette seconde zone est également occupée par des cultures de blé dur et de sainfoin. Cette partie du site est entourée de végétation qui borde les voies. Ces espaces présentent des enjeux paysagers. La végétation en frange sera renforcée dans l'OAP.

Les accès à cette partie du site se font aussi depuis le Chemin de la Barricade qui doit être élargi afin d'assurer une desserte de qualité et sécurisée pour tous les modes de déplacement.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)



Perceptions du site depuis la Route de Mimet  
Source : Google maps



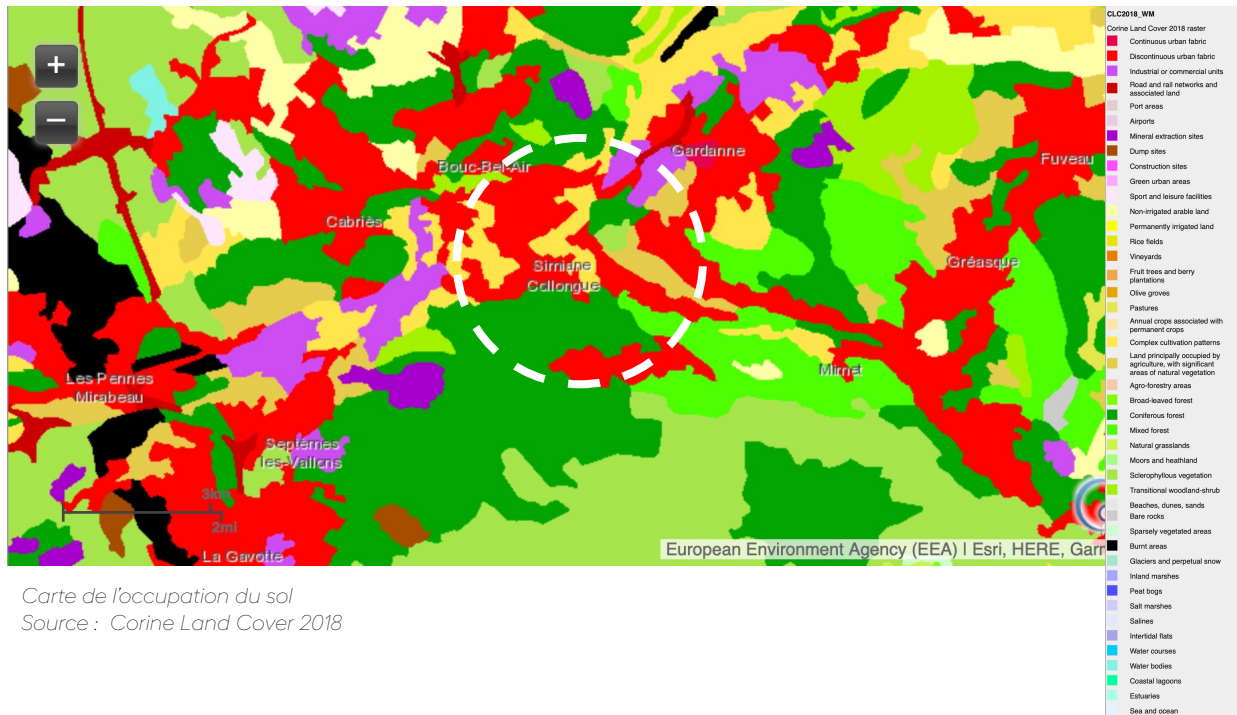
Vue non zoomée sur la végétation de la Route de Mimet  
Source : Google maps



Perceptions des abords de la Route de Mimet  
Source : Google maps

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)



## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 2.3 Enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur

Le secteur des Hauts de Gadie présente un fort intérêt pour l'urbanisation en vertu de sa localisation en agrafe entre le bâti pavillonnaire et les nombreux équipements. Il doit répondre aux besoins en logements du territoire. Des variations de densités et d'usage sont à rechercher pour assurer les transitions avec l'existant. En ce sens, un groupe scolaire de deux écoles élémentaires sera installé au nord en continuité du collège François Mitterrand et l'EPHAD se situera dans la partie Sud à proximité immédiate de l'EPHAD existant. Les logements intergénérationnels se situeront au Sud et à l'Est. Des collectifs de logements sociaux et plusieurs logements individuels (accession) sont prévus dans cette zone. Les logements plus denses et plus élevés ne devront pas entraver la vue des logements moins denses que l'on pourra situer sur les hauteurs au Sud.

L'urbanisation du secteur offre aussi l'opportunité de favoriser les échanges au sein du quartier et améliorer la qualité de desserte aux abords du site. Elle privilégiera une greffe sur les voiries existantes pour traverser le site dans sa largeur et pour rejoindre les équipements. La voirie existante (Chemin de la Barricade) sera requalifiée et jouera son rôle d'axe structurant du quartier.

L'aménagement du secteur des Hauts de Gadie ne doit pas compromettre l'intérêt écologique du site environnant, protégé par le règlement du PLU. Il doit densifier tout en préservant les espaces verts remarquables.

Les ruissellements et écoulements pluviaux venant du centre du secteur doivent être pris en compte par les futurs aménagements afin de ne pas affecter les futures constructions. En outre, il pourrait s'avérer nécessaire de conserver certains fossés intercepteurs.

#### Objectifs à poursuivre

- Utiliser ce secteur pour la production de logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement des ménages, et notamment répondre au besoin de logements locatifs et locatifs sociaux ;
- Assurer une desserte de qualité dans cette nouvelle zone résidentielle ;
- Inscrire les nouveaux bâtiments en cohérence visuelle avec les alentours ;
- Créer de nouveaux équipements publics profitables à tous ;
- Assurer les transparences hydrauliques et la gestion pluviale des nouveaux aménagements ;
- Concevoir un quartier durable dans son ensemble.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 3. Orientations de programmation

#### 3.1 Destinations du secteur

La mixité des usages doit être favorisée sur l'ensemble du secteur pour constituer un îlot urbain à part entière avec une diversité de fonctions urbaines qui s'intégrera parfaitement dans le tissu urbain existant. Les principales destinations et sous-destinations attendues sont :

- Deux écoles
- Un EHPAD
- Des logements

#### 3.2 Programme

##### 3.2.1 Le programme des constructions

Le programme des constructions prévoit :

- La création d'un groupe scolaire sur la partie nord du site en continuité du collège Mitterrand ;
- La création d'un EHPAD sur la partie sud du site, le long du Chemin de la Barricade ;
- La création d'environ 120 logements dont 50% de logements sociaux (hors EHPAD);
- La densité brute minimale de logements sera de 60 logements/hectare.
- Les logements aidés éventuels générés par l'EHPAD seront en plus des 50% de LLS produits.

##### 3.2.2 Le programme des aménagements

Le programme prévoit :

- La création d'un parvis/parking/dépose minute au nord du site, à proximité du groupe scolaire ;
- La création d'une voirie sur la zone nord et de plusieurs voiries desservant les logements sur la zone sud ;
- L'élargissement du Chemin de la Barricade ;
- La création d'un cheminement doux le long du Chemin de la Barricade et d'un cheminement doux au sein de la zone sud (axe transversal du nord au sud) ;
- L'aménagement d'un carrefour entre le Chemin de la Barricade et la future voirie principale de la zone sud ;
- Le renforcement des trames vertes sur les franges du site;
- La création de trame verte au sein du site pour masquer et accompagner les bâtis.

#### 3.3 Programmation technique

##### 3.3.1 Le raccordement aux réseaux

Les réseaux sont existants à l'échelle de l'îlot et à sa périphérie immédiate. Les nouveaux raccordements se feront sur ces derniers.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 3.3.2 La gestion hydraulique

L'hydraulique sera gérée à l'échelle de l'îlot. Les aménagements limiteront l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux filtrants et le maintien d'espaces libres de pleine terre. Les fossés périphériques existants doivent être conservés.

Les ouvrages de rétention nécessaires à la gestion hydraulique des nouveaux espaces imperméabilisés sont intégrés à la conception du projet.

### 3.4 Programmation temporelle

Le secteur des Hauts de Gadie est ouvert à l'urbanisation par la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité. Les projets pourront se développer dès l'approbation de la procédure.

La commune souhaite que ce secteur s'urbanise au plus tôt afin de permettre le développement des équipements souhaités et la création de logements locatifs sociaux.

### Synthèse programmatique du secteur (estimations)

Emprise de l'OAP (en hectare)	4,8
Emprise aménageable ( en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	4,5
Emprise dédiée au logement et infrastructures liées ( en hectare, dont voirie, rétention... surface brute de l'opération )	2,8
Emprise dédiée à l'habitat	1,9
Emprise dédiée aux écoles et à leur fonctionnement	2,1
Densité brute minimale de logements par hectare imposée	60
Nombre de logements estimatifs à produire	environ 120
Dont logements aidés (hors EHPAD)	50 %

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 4. Orientations d'aménagement

#### 4.1 Les déplacements et transports

##### 4.1.1 Les accès

Les accès existants au site seront maintenus dans leur nombre actuel et deux nouveaux accès intérieur seront créés. Un depuis le Chemin de la Barricade pour accéder à la partie sud du site et un depuis la voie de desserte du collège pour accéder à l'école.

La capacité de maillage pour les piétons doit être maintenue avec la RD8/chemin de Minet. Cette liaison devra avoir une largeur minimale de 3,00 mètres et sera préférentiellement située dans l'axe de voie principale à créer sur l'axe nord/sud.

##### 4.1.2 Les déplacements

La place de la voiture doit s'effacer au profit des mobilités douces à l'échelle du site et de la commune.

Tout cheminement piéton devra avoir une largeur minimale de 1,80 mètres. Leur conception doit favoriser les courtes distances. Ils seront nécessairement protégés des véhicules par tous moyens permettant d'éviter le stationnement des véhicules sur les cheminements.

Les cheminements doux suivront les futures voiries et ils viendront également en continuité des cheminements doux existants créant ainsi un véritable maillage du quartier et permettant de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de courte distance. Ouvrir ces cheminements doux mettra en communication le nouveau quartier et le secteur de l'école.

L'ensemble du pôle d'équipements doit parfaitement être desservi.

L'ensemble des constructions sera à proximité d'un cheminement piéton.

La circulation routière doit être la plus apaisée possible. L'espace sera conçu afin de prioriser les mobilités douces. Les voies d'accès seront conçues de manière à réduire la vitesse des véhicules et éviter leur reprise de vitesse (dos d'âne par exemple).

Concernant les déplacements motorisés, le Chemin de la Barricade sera destiné aux déplacements en voiture, il traversera entièrement le site dans sa largeur. Cette voie existante sera à terme requalifiée pour devenir la voie principale de circulation au sein du nouveau quartier, en permettant une circulation à double sens. Elle se greffera au sein du quartier résidentiel existant.

Elle sera également dotée de cheminements doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres et pourra intégrer une piste cyclable en direction du centre-ville et de la gare. Le carrefour entre le chemin de la Barricade et la route de Gardanne (RD8C) fera l'objet d'un réaménagement et d'une mise en sécurité, de même que le carrefour avec le lotissement des Cigales.

Des voies secondaires seront réalisées dans le sens transversal, et viendront s'accrocher aux voiries existantes. Une voie partira de la voie d'accès du Collège François Mitterrand et une autre voie s'accrochera au Chemin de la Barricade pour desservir les logements ainsi que l'EPHAD.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les voie de desserte des nouvelles constructions prévues dans le cadre de l'OAP aura les mêmes caractéristiques dimensionnelles qu'une voie secondaire. Sauf contrainte technique particulière, les cheminements piétons seront d'une largeur minimale de 1,80 mètres minimum.

**Un principe d'alignement d'arbres** est disposé en accompagnement du Chemin de la Barricade au cœur de l'opération. Ce principe doit permettre d'aboutir à une composition paysagère valorisant les constructions situées sur la frange sud du secteur depuis la voirie départementale. Ce principe est motivé par l'enjeu de structurer la rue principale et le cœur du quartier. Cet alignement devra être composé d'arbres de haute tige.

### 4.1.3 Le stationnement

Les aires de stationnements seront réparties à l'échelle de du site de façon à être accessible depuis l'ensemble des constructions. Conformément aux dispositions du règlement, le stationnement des vélos devra être organisé. Leur emplacement favorisera la proximité avec les entrées principales des constructions et leur répartition proportionnée aux capacités d'accueil de chacune des constructions.

L'organisation des stationnements participera à la qualité de vie du quartier. Dans la zone résidentielle, pour le logement individuel, 2 places de parking seront prévues par habitation, évitant ainsi le stationnement gênant et anarchique. Les stationnements relatifs aux logements collectifs seront gérés à l'intérieur des macro-lots de ces derniers et en sous-sol.

De même, les aires de stationnement devront également comprendre une part d'emplacements pour les deux-roues motorisés. Ces places seront également réparties à l'échelle du site.

A l'ouest de la future école, un espace public est créé. Cet espace se déploie avec le parvis de l'école et son dépose minute. Il comprend également le passage de la voie verte. Des stationnements seront prévus au nord du bâtiment pour les parents mais également pour les enseignants (1 place par classe).

### 4.1.4 Les livraisons

Les livraisons notamment pour la cantine de l'école seront assurées par l'arrière de l'école.

Pour les livraisons jusqu'à l'EHPAD, l'accès se fera par le Chemin de la Barricade.

Pour les véhicules lourds de livraison, leur stationnement se fera obligatoirement sur les parcelles à proximité des lieux de chargement et déchargement afin d'éviter tout conflit d'usage avec les véhicules légers, piétons et cyclistes.

Les emplacements de livraisons seront dimensionnés au regard du besoin et du gabarit des véhicules.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 4.2 Le parti paysager et qualité environnementale et écologique

#### 4.2.1 Les principes généraux du parti paysager et des plantations

##### *Un renforcement des trames végétales*

**Un renforcement des trames végétales** présentes au sud du secteur le long de la Route de Mimet sera à réaliser. Ce renforcement se fera sur le même principe que la gestion de la frange (épaisseur et essences utilisées).

##### *Des trames végétales créées*

Des **trames végétales seront créées** au cœur du site. Dans l'optique d'une intégration paysagère optimale du futur quartier, la nouvelle trame végétale disposera d'une composition paysagère variée, alliant espèces arborées et arbustives de nature à constituer un écran paysager efficace. L'objectif est d'offrir une transition harmonieuse entre le tissu destiné à être urbanisé et la plaine agricole. C'est pourquoi ces trames végétales seront situées à l'est en frange du site. Elles assureront une continuité avec la trame végétale existante. Au nord et au sud, il sera nécessaire de consolider les trames végétales existantes le long des voiries. En accompagnement des cheminements piétons ainsi qu'en limite du secteur de l'EPHAD, des transitions végétales permettront de faciliter l'intégration des différentes destinations du quartier, en créant des liens visuels, également favorables à la limitation des îlots de chaleur.

**Les trames végétales** mentionnées ci-dessus participeront largement à la qualité du quartier et des espaces. Elles suivent les cheminements doux et encadrent les différents secteurs.

##### *Un principe d'alignement d'arbres*

Ce principe est disposé en accompagnement du Chemin de la Barricade au cœur de l'opération. Ce principe doit permettre d'aboutir à une composition paysagère valorisant les constructions situées sur la frange sud du secteur depuis la voirie départementale. Ce principe est motivé par l'enjeu de structurer la rue principale et le cœur du quartier. Cet alignement devra être composé d'arbres de haute tige.

##### *La palette végétale*

Les essences mise en œuvre sur l'ensemble du secteur d'OAP doivent répondre aux impératifs d'adaptabilité aux conditions climatiques de Simiane-Collongue en privilégiant des plantes méditerranéennes, adaptées aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau.

En fonction du projet paysager, des essences autres que celles-ci-dessus pourront compléter la palette végétale.

La palette végétale ne devra pas se composer d'espèces à fort potentiel allergisant selon la liste ci-après. L'utilisation d'essence à potentiel allergisant modéré devra être limitée voire évitée.

Espèces à fort potentiel allergisant :Aulnes, Bouleaux, Charmes, Cades, Cyprès commun, Cyprès d'Arizona, Muriers à papier, Frênes, Oliviers, Cryptoméridia du Japon, Ambrosies, Armoises, Graminées, Pariétaires, Baldingère, Canche cespiteuse, Fétuques, Fromental élevé.

Espèces à potentiel allergisant modéré : Erables, Baccharis, Hêtres, Chênes, Troènes, Platanes, Saules, Tilleuls, Cénopodes, Soude brulée, Mercuriales, Plantains, Oseilles, Calamagrotis, Elyme des sables, Queue de lièvre, Stipe géante.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### *Le maintien et la valorisation des perspectives paysagères et patrimoniales*

Le travail de composition urbaine permet de maintenir la perspective paysagère depuis la Route de Mimet sur le site en contrebas, dégageant des vues sur le grand paysage et notamment sur les terrils (ces deux collines artificielles de 100m de haut, vestige de l'industrie minière). De plus, ce travail de composition permettra également de maintenir la perspective sur le début du massif de l'Etoile au sud du site qui amène une forte présence paysagère. En effet, le secteur d'habitat est situé au sud-est du site, là où la topographie est la plus abrupte. Un soin particulier sur la composition du bâti devra être porté. Les logements les plus denses et hauts devront donc se situer sur les parties les plus au nord. Cela permettra de ne pas entraver les vues sur le paysage.

L'équilibrage de la voie existante du Chemin de la Barricade permet de maintenir et d'agrandir les vues directes sur le paysage dégagé au nord de Simiane-Collongue.

Depuis le Chemin de la Barricade, les vues sur les sommets boisés et viticoles en arrière-plan seront maintenues. La hauteur des constructions est étudiée pour que les émergences soient visibles.

Pareillement, depuis le cœur du projet des perspectives sont travaillées pour maintenir les relations paysagères avec les espaces agricoles et naturels :

- Sur la partie relative à l'Ehpad, une trame verte sera à créer, valorisant ainsi les façades du bâtiment. Cette trame verte permet de renforcer une perspective paysagère depuis le Chemin de la Barricade qui sera également structuré par un alignement d'arbres tout le long du Chemin ;
- Sur la partie sud relative à l'habitat, l'axe piéton structurant nord/sud reliant le Chemin de la Barricade jusqu'à la partie sud et la Route de Mimet sera accompagné d'une trame verte permettant de souligner la vue sur les collines en arrière-plan. La trame verte entourant la partie sud sera renforcée pour assurer l'intégration des bâtis dans le paysage.

### **4.2.2 Prise en compte des risques incendies**

L'interface avec les zones d'aléa incendie doit être traitée de manière à limiter le risque de propagation, notamment au regard des effets du vent, de convection et de rayonnement. En outre, les essences devront présenter un faible potentiel combustible.

## 4.3 La qualité environnementale et écologique

### **4.3.1 Le développement des énergies renouvelables**

Le développement des énergies renouvelables est une composante importante de ce projet qui se veut résolument tournée vers le développement durable. Les nouvelles constructions devront accueillir en toiture des panneaux photovoltaïques dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation.

Certaines aires de stationnement devront également être couvertes d'ombrières photovoltaïques :

- La principale poche de stationnement du parking créée à proximité du groupe scolaire ;

Le parti pris paysager imposera de maintenir une partie des parkings sans ombrière afin d'assurer une intégration harmonieuse des installations dans le paysage. Cela doit également contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain mais aussi d'apporter une valeur paysagère qualitative pour les futurs résidents et usagers.

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 4.3.2 La maîtrise des énergies

Afin de réduire les besoins et dépenses en énergie électrique, un éclairage LED devra être mis en place sur l'ensemble du projet. Dans les espaces à fort ensoleillement et non ombragés par les plantations du projet, la mise en place d'un éclairage photovoltaïque autonome doit être envisagé.

Les candélabres seront choisis de façon à limiter la dispersion du flux lumineux dans le ciel. Deux types d'éclairage seront mis en place : un éclairage « haut » sur les espaces de stationnement et circulation véhicules et un éclairage « bas » sur les cheminements piétons.

Des places de stationnement IRVE devront être installées.

### 4.3.3 La limitation des surfaces perméables

Les nouveaux emplacements de stationnement seront pour partie traités en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement.

Les constructions à usage d'équipements et de logements devront être équipées de systèmes de récupération des eaux de pluie. Ces eaux seront réutilisées soit pour les sanitaires soit pour l'arrosage des espaces verts en période de forte chaleur afin de réduire la pression sur la ressource en eau.

Les eaux pluviales seront redirigées vers des bassins de rétention. Pour l'ensemble des trois entités (groupe scolaire, ehpad et logements) une zone de rétention sera mise en place pour chaque entité.

## 4.4 Qualité architecturale et urbaine

### 4.4.1 La qualité architecturale

Le gabarit bâti sera similaire à celui existant afin qu'il s'intègre dans l'enveloppe villageoise.

Aux alentours du site, plusieurs gabarits bâtis se côtoient : le collège François Mitterrand (R+2), le complexe sportif et culturel (R+1), un ensemble de maisons (R+1), l'Ehpad actuel (R+2) etc...

L'extension au niveau du groupe scolaire sera de niveau inférieur pour la praticité du bâtiment (RDC) abordant une façade vitrine à valoriser. En front du chemin de la Barricade, l'Ehpad se développe en R+2 (visuellement R+1) pour marquer le front de la rue accompagnée par une trame végétale. Enfin, dans la partie sud, le choix s'est orienté vers des bâtiments développés en R+1 et R+2 qui épousent la topographie du site.

Ce choix vient d'une part de la volonté et nécessité de maintenir les perspectives sur le paysage. Cela permettra notamment de mieux intégrer le bâti dans son environnement immédiat dominé par l'habitat pavillonnaire et des équipements de faibles hauteurs.

Sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et la cohérence. L'écriture architecturale s'inspirera de l'existant par les formes, matières, coloris....

## Création écrite de l'OAP relative aux sous-zones 1AUb et 1AUda

**Nouvelle rédaction** (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

### 4.4.2 La qualité urbaine

Les cheminements et espaces piétons devront être traités de manière différentes des voies de circulation soit par l'utilisation de nouveaux matériaux, soit par l'utilisation de mêmes matériaux de couleurs ou teintes différentes. Le choix des matériaux doit permettre une utilisation de cheminements par tous temps et tous les usagers (accessibilité PMR) à long terme.

### 4.4.3 La composition urbaine et architecturale au regard du grand paysage et des perspectives paysagères

L'implantation du quartier permet de rééquilibrer la trame urbaine, en assurant la suture entre le village et le pôle d'équipements publics. Une extension villageoise est ainsi créée s'intégrant parfaitement au cœur historique.

On peut imaginer que la programmation de l'urbanisation du secteur des Hauts de Gadie s'opèrera selon un principe de gradient de densité. En effet, le secteur d'habitat est situé au sud-est du site et la topographie est descendante du sud au nord. Les logements les plus denses et hauts devront donc se situer sur les parties les plus au nord pour ne pas entraver les vues. Les habitations devront jouer avec la topographie pour s'intégrer au mieux au terrain naturel.

Sur les secteurs de densité élevée, placés sur les points bas de l'emprise aménageable, devront donc être implantés des collectifs d'une volumétrie maximale équivalent à un R+1, ou R+2 en fonction du terrain naturel.

Les secteurs de densité moyenne devront eux privilégier une forme urbaine allant de l'individuel groupé à la maison individuelle selon une conception urbaine qui devra s'intégrer de manière harmonieuse à la trame paysagère interne et garantir la bonne greffe du projet avec le centre historique, à travers un traitement qualitatif le long de la route de Mimet.

Les formes urbaines développées devront garantir la réservation d'espaces public et de vie commun aux habitants du quartier.

Les différentes formes urbaines permettront également de diversifier l'offre de logements disponibles dans le village et les alentours et de proposer une alternative à la maison individuelle.

Un accompagnement végétal viendra renforcer la valorisation de chacune des perspectives ci-dessus.

# Analyse simplifiée des incidences



Simiane-Collongue – Mise en compatibilité du PLU – Incidences potentielles

## **Exposé des incidences notables de la mise en compatibilité**

L'analyse des incidences est basée sur le projet et les évolutions du PLU mises en œuvre dans la présente procédure.

Ces incidences se basent donc sur les modifications apportées au zonage, au règlement, aux orientations d'aménagement et de programmation.

L'analyse de ces incidences s'apprécie sur leur " caractère positif ou négatif, direct ou indirect de l'incidence née du cumul de ces effets".

## Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du document de planification sur l'environnement par thématique de l'évaluation environnementale

### A - Santé humaine

La mise en œuvre du document de planification n'aura pas d'incidence directe sur la santé humaine. Le site de projet est soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation. Une partie du projet est située en zone violette du PPRI, aléas résiduels. Des prescriptions seront à respecter notamment au niveau du calage des premiers planches des bâtiments (0.20m au-dessus du TN).

Les risques technologiques sont nuls tout comme les risques mouvement de terrains.

Le site de projet est situé en zone faiblement à moyennement exposé concernant le retrait-gonflement des argiles.

Les incidences probables du projet sont indirectes. Elles concernent l'exposition des populations locales à une pollution supplémentaire de l'air liée à l'augmentation du trafic routier sur la commune et le site de projet. Ce type d'incidence est inhérent à n'importe quel projet d'urbanisation et sera ici minoré par toute la politique de mobilité douce mise en place sur la commune.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, faible	Indirect et permanent à long terme

### B - Population

Incidence nulle. Aucune adaptation du PLU n'a vocation à générer un apport de population non anticipé au sein de la révision générale du PLU.

Intensité	Durée de l'incidence
Nul	Nul

## C – Diversité biologique

Incidence nulle. Les enjeux écologiques ont été étudiés et le secteur de projet n'est concerné par aucun enjeu particulier.

Intensité	Durée de l'incidence
Nul	Nul

## D – Faune et Flore

Incidence nulle. Les enjeux écologiques ont été étudié et le secteur de projet n'est concerné par aucun enjeu particulier.

Intensité	Durée de l'incidence
Nul	Nul

## F - Sols

Artificialisation d'une partie de la zone AU et AU<sub>i</sub> transformée en 1AUB et 1AU<sub>da</sub> à hauteur de 4,5 hectares. La taille du projet induit une incidence faible concernant l'impact sur les sols.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, faible	Direct et permanent à long terme

## G – Eaux potables

L'impact est faible sur la ressource en eau. En effet l'école est délocalisée, le nombre d'élèves sera donc sensiblement le même sur la commune. La création des logements et de l'Ehpad amèneront en effet des habitants en plus sur la commune ce qui pourra créer un faible impact sur la ressource en eau.

Les principales ressources d'alimentation en eau sont le Verdon et la Durance via le canal de Provence et le canal de Marseille. Aucun captage pour l'alimentation en eau n'est recensé sur la commune de Simiane-Collongue, de ce fait, le projet n'est inclus dans aucun périmètre de protection de captage. Cependant la commune est en zone d'alerte sécheresse. Il convient de prendre en compte ce risque dans la mesure du projet.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, faible	Direct et permanent à long terme

## H – Eaux usées

En matière d'eau usée, les incidences sont infimes également, au même titre que la ressource en eau.

La commune est rattachée à la station d'épuration Bouc Be Air qui est en conformité en équipement et en performance.. La capacité nominale de la station d'épuration est de 20 000 EH.

Le projet semble compatible avec les capacités d'accueil de la STEP.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, très faible	Direct et permanent à long terme

## I – Bruits

Le projet ne sera pas de nature à modifier de façon substantielle les émissions de bruit sur la commune.

Intensité	Durée de l'incidence
Nul	Nul

## H – Air et climat

Aucune pollution sensible de l'air ou d'impact sur le climat n'est à attendre de la mise en œuvre du projet.

Tout au plus, une augmentation très légère des émissions de gaz à effet de serre liées au trafic pourrait s'envisager à l'échelle du quartier (accès à l'école, à l'Ehpad et aux logements).

Une mise en valeur des mobilités douces sont pris en compte dans la conception du projet et de son positionnement sur la commune. Ces derniers doivent permettre de limiter les flux de véhicules motorisés.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, très faible	Indirect et permanent à long terme

## K – Patrimoine culturel, architectural et archéologique

Pas d'incidence sur la perception du village et des monuments historiques dans la mesure où le projet est relativement bien intégré au sein du site malgré sa proximité avec le centre-ville.

Intensité	Durée de l'incidence
Nul	Nul

## L – Paysages

Le groupe scolaire sera visible depuis la voie d'accès du collège François Mitterrand. Depuis la D8C ainsi que depuis la D8 le projet est plus ou moins masqué par la végétation. Le projet sera bien visible depuis le Chemin de la Barricade. Il aura une incidence jugée comme faible sur le paysage notamment le paysage lointain comme le début du massif de l'Etoile ou le Têrril.

Malgré cela, les masses boisées existantes et ajoutées viendront filtrer les vues sur ce secteur de projet et les gradients de densité mis en place viendront atténuer les effets sur le paysage.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, faible	Direct et permanent à long terme

## M – Agriculture

Le projet se porte sur des terrains cultivés ou l'on cultive du blé dur et du sainfoin.

L'exploitant cultive ce secteur en connaissance de la cause du devenir des terrains.

Nous ne nous trouvons pas dans l'aire de l'AOC.

Le choix n'impacte que très faiblement le potentiel agricole du territoire et s'inscrit dans un secteur d'ores et déjà identifié au PLU pour être urbanisé à terme.

Aucun autre secteur à potentiel moindre ne pourrait accueillir ce projet.

Le projet ne réduit pas une zone agricole du PLU.

Intensité	Durée de l'incidence
Négatif, très faible	Direct et permanent à long terme

## Bilan des effets notables avant mise en place des mesures

Thématique	Effet notable	Niveau d'incidence avant mise en place de mesures	Réversibilité / pérennité	Temporalité	Synthèse de l'effet
Santé humaine	Négatif indirect	Faible	Permanent	Long terme	Pollution supplémentaire de l'air liée à l'augmentation du trafic routier. Projet situé en zone aléas résiduels du PPRI (prescriptions à respecter).
Population	Nul	Nul	-	-	-
Diversité biologique	Nul	Nul	-	-	-
Faune et Flore	Nul	Nul	-	-	-
Sols	Négatif direct	Faible	Permanent	Long terme	Imperméabilisation et transformation des sols – Mais faibles déblais/remblais–Faible modulation du sol pour la réalisation de l'opération.
Eaux	Négatif direct	Faible	Permanent	Long terme	Augmentation des besoins en eau potable afin de répondre aux besoins des nouveaux logements. Commune en alerte sécheresse (orange).

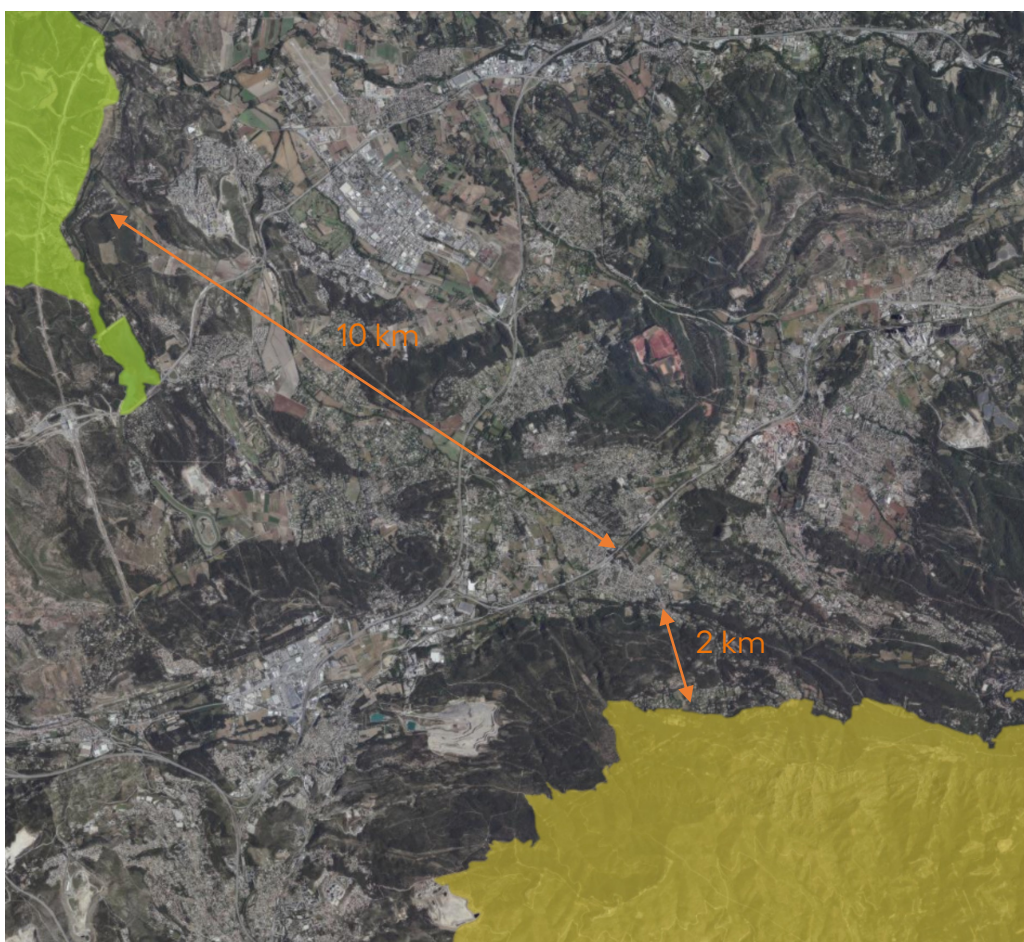
Thématique	Effet notable	Niveau d'incidence avant mise en place de mesures	Réversibilité / pérennité	Temporalité	Synthèse de l'effet
Bruit	Nul	Nul	-	-	-
Air et Climat	Négatif, indirect	Très faible	Permanent	Long terme	Une très légère augmentation des émissions de gaz à effet de serre liée aux déplacements de nouveaux clients drainés par le projet.
Patrimoine culturel, architectural et archéologique	Nul	Nul	-	-	-
Paysages	Négatif, direct	Faible	Permanent	Long terme	Incidence sur la frange urbanisation/espace agricole. Incidence légère sur les vues lointaines
Agriculture	Négatif direct	Très faible	Permanent	Long terme	Perte de foncier cultivable

## Simiane-Collongue – Mise en compatibilité du PLU – Incidences sur Natura 2000

### Evaluation simplifiée des incidences Natura 2000

#### A – Identification des sites N2000

La commune est couverte par un site Natura 2000 sur son extrémité sud : dans un rayon de 2 km, un site Natura 2000 directive habitat est détecté (ZCS Chaîne de l'étoile-massif du Garlaban). Au delà, à l'ouest dans un rayon de 10km, se trouve le site Natura 2000 directive Plateau de l'Arbois. Aucun site Natura 2000 n'est présent sur l'emprise du projet.



Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000

## B – Conclusion à la non-incidence

### **Distance des sites N2000 les plus proches**

Le site N2000 le plus proche est classé en directive Habitat (ZCS Chaîne de l'étoile-massif du Garlaban). Il est situé à plus de 2 km du projet. Il est destiné principalement à la conservation de nombreux habitats forestiers. Les autres sites s'inscrivent à plus de 6 km du territoire communal.

### **Aucun rejet hydraulique impactant pour un site N2000**

Le Vallat de Babol parcourt le territoire communal et Bouc-Bel-Air. Il passe à proximité de site de projet mais ne représente aucune menace pour les sites natura 2000 aux alentours.

### **Milieux concernés par le projet**

La parcelle du projet ne revêt aucun enjeu environnemental en lien avec les sites Natura 2000 environnant. Il s'agit :

- D'un milieu de culture viticole commun,
- D'une parcelle assez éloignée de tout secteur à enjeu environnemental (pas d'alternance de milieux fermés et ouverts, de ripisylve ou de corridor écologique particulier)

Au vu de la distance avec la ZCS la plus proche, il n'est pas possible de conclure à un potentiel impact du projet sur les habitats et les espèces présents dans la zone. La distance avec la ZPS du Plateau de l'Arbois est également trop grande (plus de 6km du projet à l'extérieur de la commune) pour conclure à un potentiel impact du projet sur des espèces comme l'aigle de Bonelli ou d'autres espèces d'oiseaux. En effet, il ne s'agit pas d'un terrain de chasse ou de nidification identifiés pour ces espèces.

Au regard de l'ensemble de cette analyse, nous concluons à la non incidence du projet sur un site Natura 2000.

